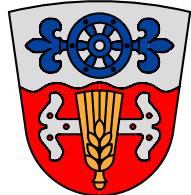


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



Neuaufstellung des Bebauungsplans

"Surheim Südost"

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF

Stand 17.11.2025

Inhalt

- 1. Anlass und Ziele für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes**
 - 1.1 Anlass der Planaufstellung
 - 1.2 Erforderlichkeit der Planung und städtebauliche Ziele
 - 1.2.1 Nachverdichtung und Abrundung des Ortbildes
 - 1.2.2 Erhalt des Dorfcharakters
 - 1.2.3 Ökologie im Ort
 - 1.2.4 Anforderungen an Immissionsschutz
 - 1.2.5 Zusammenfassung der vorrangigen Ziele und Erforderlichkeiten
 - 1.3 Verfahrensablauf
- 2. Ausgangssituation**
 - 2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets
 - 2.2 Topographie
 - 2.3 Flächenaufstellung
- 3. Planungsbindungen**
 - 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)
 - 3.2 Regionalplan Region 18 - Südostoberbayern
 - 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 3.4 Sonstige Planungen der Gemeinde: Umwelt- und Lenkungsausschuss zur Ortsentwicklungsplanung
- 4. Planinhalt**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA
 - 4.1.2 Gemeinbedarfsfläche
 - 4.1.3 Grünflächen
 - 4.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 4.2.2 Höhen der baulichen Anlagen
 - 4.2.3 Sonstiges zum Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3.1 Baugrenzen
 - 4.3.2 Abstandsflächen
 - 4.3.3 Flächen für Nebenanlagen
 - 4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
 - 4.5 Gelände
 - 4.6 Stellplätze und Garagen
 - 4.7 Gestaltungsregelungen
 - 4.7.1 Gebäudeform
 - 4.7.2 Fassadengestaltung
 - 4.7.3 Dachgestaltung
 - 4.7.4 Dachaufbauten
 - 4.8 Einfriedungen und Sichtschutzwände
 - 4.9 Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 4.10 Immissionsschutz
 - 4.10.1 Allgemeines
 - 4.10.2 Verkehrslärm
 - 4.10.3 Anlagenlärm - Gewerbe
 - 4.10.4 Anlagenlärm - Sport und Veranstaltungen
 - 4.10.5 Fluglärm
 - 4.11 Grünordnung
 - 4.11.1 Allgemeines
 - 4.11.2 Grünflächen
 - 4.11.3 Pflanzliste
 - 4.11.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung
 - 4.12 Werbeanlagen
 - 4.13 Hinweise
 - 4.14 Sonstiges
- 5. Auswirkungen der Planung**
- 6. Anlagen**

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziele für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Anlass der Planaufstellung

Allgemeines

Die Nähe Saaldorf-Surheims zu den Wirtschaftszentren Freilassing und Salzburg, die attraktive Lage im Voralpenland und die gute Infrastruktur innerhalb der Gemeinde rufen eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen hervor. Diesem Bedarf an zusätzlichem Bauland möchte die Gemeinde soweit wie möglich in den dörflichen Innenbereichen anbieten, um die gegenwärtig funktionierenden Dorfzentren langfristig zu erhalten. Durch die Schaffung neuen Baurechts soll im Sinne eines sozialen Dorfgefüges die Absiedelung einheimischer, junger Familien oder ortsansässiger Betriebe verhindert werden. Ob zur Deckung des erforderlichen Raumbedarfs weitere, neu zu entwickelnde Baulandflächen durch zusätzliche Landschaftseingriffe an den Ortsrändern ausgewiesen werden müssen, ist deshalb u.a. davon abhängig, inwiefern die sich anbietende Innenentwicklungspotentiale genutzt werden.

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Saaldorf-Surheim liegt in der Innenentwicklung der beiden Hauptorte Saaldorf und Surheim. In den vergangenen Jahren wurde das Entwicklungspotential innerhalb dieser Ortschaften erhoben und - sofern sich der Schwerpunkt der Nutzungsart im Laufe der Zeit verlagert hatte oder stark einschränkende Vorgaben bei Art und Maß der Nutzung eine weitere Innenverdichtung nicht zuließen - die Realisierung in Neuaufstellungen von Bebauungsplänen ermöglicht.

Der Ortsteil innerhalb des Geltungsbereichs 'Surheim Südost' wird gegenwärtig geprägt durch die räumliche Nähe von Flächen für Wohnen und Gewerbe sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, schulische, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen mit punktuell zutage getretenen Konfliktpotentialen zwischen den verschiedenen Nutzungen, vor allem bzgl. der Lärmemissionen.



Abb: Planungsgebiet "Surheim Südost" (Quelle: Bayern-Atlas)

Art und Maß der Nutzung

Eine weitere Einstufung als Dorfgebiet MD, wie Teile des Planungsgebietes im ursprünglichen Bebauungsplan von 1976 ausgewiesen waren, konnte wegen der im Laufe der Jahre aufgelösten landwirtschaftlichen Hofstellen nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Vorwiegend aufgrund dessen wurde in den vergangenen Jahren ein neuer Bebauungsplan entwickelt, der den inneren Dorfbereich für die bezweckten Ziele in eine augenscheinlich passende Nutzungsart Urbanes Gebiet MU umwandelte und der schließlich im Juli 2022 in Kraft trat.

Die zentrale Regelung der Baugebietskategorie MU erlaubte eine flexiblere und unparitätische Mischung unterschiedlicher Nutzungen, wie sie traditionell in einer Dorfstruktur anzutreffen war und die die Gemeinde trotz des Wegfalls landwirtschaftlicher Betriebe erhalten wollte. Ziel war aufgrund der nun gemäß § 6a Abs. 2 erlaubten Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Büro bzw. Gewerbe sowie weitere, für die Öffentlichkeit bestimmte Einrichtungen, ein lebendiges Dorf der kurzen Wege zu erhalten und weiter zu stärken, in dem die wesentliche, für den Alltag der Bürger relevante Infrastruktur im Dorfzentrum vorhanden wäre. MU sollte die bisher strenge Funktionstrennung zwischen den einzelnen Nutzungsarten mit seinen unterschiedlichen Emissionen durchlässiger machen, vorhandene Konfliktpotentiale entschärfen und für eine flexible, sich schnell anpassbare Dorfentwicklung stehen.

Da zwar eine Nachverdichtung gewünscht ist, diese aber in einem ersten Schritt auf ein für den Ort verträgliches Maß lediglich gemäßigt erhöht und damit beschränkt werden sollte, wurde der in § 17 BauNVO als Grundflächenzahl GRZ für Urbane Gebiete genannte Orientierungswert von 0,8 nicht ausgeschöpft.

Neben der rechtlichen Unsicherheit, ob die Festsetzung eines MU ohne Ausschöpfung der in § 17 BauNVO vorgeschlagenen Obergrenze zulässig ist, besteht außerdem Unsicherheit, da in der Rechtsprechung des 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (derzeit) die Auffassung vertreten wird, dass sich der von der Gemeinde gewünschte Erhalt der dörflich gewachsenen Struktur nicht in Einklang mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets bringen lässt (vgl. BayVGH, Beschl. v. 11.05.2020, Az.: 1 NR 20.333, juris, Rz. 11).

1.2 Erforderlichkeit der Planung und städtebauliche Ziele

Aufgrund der zuvor beschriebenen Nicht-Ausschöpfung der Orientierungswerte und der vermeintlichen Widersprüchlichkeit zwischen MU und dem gleichzeitigen Erhalt der dörflichen Strukturen wurden rechtliche Bedenken gegen die Festsetzung eines Urbanen Gebiets geäußert.

Um eine größere Rechtssicherheit zu erlangen, ohne deutlich von den wesentlichen Planungszielen abzuweichen, soll daher der rechtsgültige Bebauungsplan aufgehoben werden und eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

1.2.1 Nachverdichtung und Abrundung des Ortbildes

Art der Nutzung

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans 'Surheim Südost' ist eine Beibehaltung der vorhandenen und weiterhin benötigten, vielfältigen Gemengelage mit Schwerpunkt Wohnen.

Die Qualität des Dorfquartiers mit seiner städtebaulichen und sozialen Vielfältigkeit soll damit für die Zukunft gesichert werden. Der gesamte Änderungsbereich des mit zahlreichen bestehenden Mischnutzungen (Gebäude für Wohn- und Gewerbenutzung, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Dorf- und Sportplätze, Dienstleistungs-, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe) besetzten Gebietes soll gestärkt werden.

Ziel der Neuaufstellung ist aber auch, den Wandel von einer lockeren zu einer dichteren Bebauung zu ermöglichen.

Durch die reguläre bzw. ausnahmsweise Zulassung der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen) im zentralen Bereich wird versucht, die Nutzungseinschränkungen gegenüber dem bisher festgesetzten und im Flächennutzungsplan dargestellten Urbanen Gebiet möglichst gering zu halten.

Da Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbetriebe nur auf den Baufeldern B2, B5 und B6 (ca. 37 % des Allgemeinen Wohngebiets) allgemein zulässig sind, wird das Überwiegen der Wohnnutzung und somit der Erhalt des Gebietscharakters sichergestellt.

Nachverdichtung

Gleichzeitig soll die Möglichkeit zur Verdichtung bzw. Weiterentwicklung vorwiegend für den Wohnbedarf geschaffen werden, ohne nicht störendes Gewerbe oder sonstige Einrichtungen kategorisch auszuschließen. Es wird also weiterhin der Augenmerk auf eine Mischnutzung gerichtet sein, wobei sich gewerbliche Nutzungen der Wohnnutzung unterordnen wird.

Der Vorteil einer Nachverdichtung liegt in der Vermeidung weiterer Landschaftseingriffe und bietet das Potenzial, die bereits vorhandene Infrastruktur zu nutzen und besser auszulasten. Durch Nachverdichtung mit einer flächen- und ressourcensparenden Innenentwicklung soll der Bereich zwischen und anschließend an die weiteren, bereits bestehenden Wohngebiete zu einem kompakten Ortsgefüge entwickelt werden. Mit der innerörtlicher Nachverdichtung und der Schließung von Baulücken soll auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramm Bayern Rechnung getragen werden, eine deutliche und dauerhafte Senkung von zusätzlichem Flächenverbrauch im Freistaat zu erzielen und weitere Inanspruchnahme neuer Flächen zu vermeiden. Die Ökobilanz soll verbessert werden (s.a. Pkt. 1.2.2 Begründung).

Auch angesichts der vorhandenen, vielfältigen Infrastruktur innerhalb des Geltungsbereiches (Schule, Kindergarten, Sportflächen, Dorfwiese usw.) bzw. im unmittelbar angrenzenden, wirtschaftlichen Ortszentrum von Surheim (Einzelhandel, Ärzte, Apotheke, Banken usw.) ist die innerörtliche Verdichtung an dieser Stelle städtebaulich drin-

gend geboten, um einen Ort der kurzen Wege zu generieren.

Abrundung des Ortbildes

Mit einer weitgehend geschlossenen Ortsrandeingrünung soll ein klarer und gefasster Übergang zu den umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen entstehen.

1.2.2 Erhalt des Dorfcharakters

Angestrebgt wird der Erhalt der charakteristischen Grundzüge des Dorfbildes durch Festlegungen bzgl. der Art der Bauweise (Hausgrößen, Gebäudeform, Materialien, Dachgestaltung, Einfriedungen, Grünordnung) sowie der Wandhöhen.

Ziel ist auch, den dörflichen Charakter in seiner funktionellen Vielfältigkeit für die Zukunft zu sichern. Der gesamte Änderungsbereich des mit Wohngebäuden, Gewerbe- und Gastronomiebetrieben sowie mit Flächen für den Gemeinbedarf besetzten Gebietes im Dorfzentrum (letztere vorrangig Laufener Straße und Schulstraße) soll in seiner zentralen Funktion konsolidiert werden und die vorhandene, ungleichgewichtige Nutzungsmischung erhalten bleiben.

In der näheren Region vorhandene, typische Gestaltungsformen bilden den sichtbaren regionalen, dörflichen Charakter und sollen mittels gestalterischen Festsetzungen fortgeführt werden, ohne dass diese durch unnötige Strenge einer möglichen Nachverdichtung zu sehr im Wege stehen.

Mit den Festsetzungen bzgl. der regionaltypischen und bau traditionellen Gestaltung von Baukörpern und Grünflächen wird den Grundsätzen des Regionalplans Rechnung getragen.

Traditionell ist im ländlich geprägten Surheim bei Wohngebäuden die Bauform der Einfamilien- und Doppelhäuser charakteristisch. Größere Gebäude sind gegenwärtig vorwiegend bei landwirtschaftlichen oder gewerblichen Einheiten vorhanden. Aus ökologischen Gründen sollen in Zukunft größere Kubaturen grundsätzlich auch bei reinen Wohngebäuden erlaubt sein, wenn sich ihre Baukörper optisch klar gliedern und sich auf diese Weise in die eher kleinmaßstäbliche dörfliche Gebäudestruktur einfügen.

Die bestehenden Grünbereiche innerhalb des Quartiers mit einigen siedlungsprägenden Laubbäumen sollen erhalten werden bzw. bei mancherorts fehlender Durchgrünung ergänzt werden.

Durch den Schutz bzw. den Ausbau der Grünbereiche (Vervollständigung der Ortsrandeingrünung, Festsetzungen bzgl. öffentlicher und privater Grünflächen, Anregungen zur Pflanzung von heimischen Arten) soll der typische dörfliche, naturnahe Charakter auch bei diesem Thema geschützt werden.

1.2.3 Ökologie im Ort

Die angestrebte Nachverdichtung berücksichtigt die Anforderungen des Klimaschutzes:

- Durch eine kompaktere Siedlungsstruktur wird aufgrund der Nutzung bereits vorhandener Verkehrswege weitere Flächenversiegelung durch zusätzlichen Straßenbau reduziert.
- Die im Plangebiet zukünftig erlaubten, höheren Bauzahlen machen es für Bauwerber interessanter, Bestandsgebäude auszubauen und zu erhalten. Im Vergleich zu Neubauten bedeutet das eine Verringerung des Energie-, Ressourcen- und Flächenverbrauchs.
- Die Möglichkeit zum Bau größerer Gebäude (z.B. Mehrfamilienhäuser) hat bei einer geringeren Außenhülle eine nachhaltigere Konsequenz für das Klima als Einfamilienhäuser, was eine Verringerung des Energie-, Ressourcen- und Flächenverbrauchs bedeutet.
- Die vorhandenen Grünbereiche im Quartier mit einigen siedlungsprägenden Laubbäumen sollen erhalten bzw. bei mancherorts fehlender Durchgrünung ergänzt werden
- Festsetzungen, die innerörtliche Begrünung erhalten bzw. durch Pflanzgebote mit heimischen Sträuchern und Bäumen ökologisch verbessern (Privatgärten, Randbereiche des Sportplatzes, Straßenbegleitgrün), wirken sich positiv auf die dörflichen Grünstrukturen aus und sichern klimarelevante Flächen. Das innerörtliche Mikroklima wird gestärkt.
- Mit einer Ortsrandeingrünung (Hecken entlang der Ortsränder als lockerer Übergang in die Landschaft) soll das bebaute Ortsgebiet gegenüber der umliegenden Landschaft gefasst werden.
- Durch die zukünftig verstärkte Nutzungsmöglichkeit erneuerbarer Energien werden die Anforderungen des Klimaschutzes berücksichtigt. Im gesamten Baugebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen erlaubt, deren

möglicher Wirkungsgrad durch die Erhöhung der Dachneigung auf 32° gesteigert wird.

- Eine weitere Verbesserung der Öko-Bilanz im Dorf wird durch die Auflage erreicht, Regenwasser zu nutzen bzw. auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen. Diese Verpflichtung kann den Grundstückseigentümern zugemutet werden, da die günstigen Versickerungseigenschaften der Böden innerhalb des Geltungsbereichs prinzipiell geeignet sind (durchwegs kiesige Böden). Bei starken Regenfällen könnte die Kanalisation die Wassermassen ansonsten nicht mehr fassen und es könnte zu Überflutungen im Siedlungsbereich kommen. Folgeschäden für die Allgemeinheit werden somit vorgebeugt.
- Strikte Regelungen zur Verminderung der Bodenversiegelung wird die Öko-Bilanz im Dorf zusätzlich verbessern.
- Die Festsetzungen bzgl. des Erhalts und der Gestaltung von landschaftsprägenden Strukturen sowie des Erhalts bzw. der Ergänzung von Ortsrandgrün berücksichtigt auch die Ziele und Grundsätze des Regionalplans.

1.2.4 Anforderungen an Immissionsschutz

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es, mögliche Geräuschsituationsen, ausgehend von Gewerbe, Sportplatz und Verkehr (Freilassinger Straße), anhand eines Schallschutzgutachtens zu untersuchen, zu bewerten und das Ergebnis zum Schutz der Anwohner in den Festsetzungen aufzunehmen.

1.2.5 Zusammenfassung der vorrangigen Ziele und Erforderlichkeiten

- Nachverdichtung im dörflichen Maßstab mittels
 - Art der baulichen Nutzung: Änderung von MU zu WA
 - Maß der baulichen Nutzung: moderate Erhöhung der Nutzungszahlen auf den gesetzlich vorgeschlagenen Orientierungswert von 0,4 im gesamten Geltungsbereich und nicht mehr nur im dörflichen Kerngebiet.
- Erhalt charakteristischer Grundzüge des Dorfbildes durch Art der Bauweise (Dachneigung, Wandhöhe, Gestaltung)
- Förderung der Ökologie im Dorf durch
 - Verminderung der Bodenversiegelung (z.B. Zufahrten und Stellplätze zwingend aus versickerungsfähigem Material)
 - Verringerung des Energie-, Ressourcen- und Flächenverbrauchs durch dichtere Bauweise
 - Restriktionen bzgl. Abwasser: Versickerung des Regenwassers auf eigenem Grundstück bzw. Nutzung vor Ort (keine Einleitung in öffentlichen Kanal)
- Bewahrung bzw. Verbesserung der Grünstrukturen im Dorf: Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgebot von Sträuchern und Bäumen in den privaten Gärten
- Begutachtung und Abwägung vorhandener Immissionen, Übernahme der Ergebnisse in den Festsetzungen
- Notwendige Anpassung der Art der Nutzung an den Status quo mit vorwiegender Wohnnutzung in Teilgebieten



Abb.: Planungsgebiet Surheim Südost

1.3 Verfahrensablauf

Aufgrund der oben aufgezeigten Anforderungen an das Gebiet beschloss der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim, den Bebauungsplan 'Surheim Südost' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB neu aufzustellen.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Saaldorf-Surheim im Ortsteil Surheim, Gemarkung Surheim, und umfasst eine Fläche von ca. 23,2 Hektar.

Das Areal hat sich zum Großteil in der Zeit nach 1970 entwickelt, als durch vermehrten Zuzug neuer Wohnraum und eine größere Volksschule im Ort dringend benötigt wurde. Es ist geprägt von einer lebendigen Durchmischung verschiedener Nutzungen mit einer überwiegend zweigeschossigen, lockeren, bereits jetzt größtenteils gut durchgrünten Wohnbebauung, Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten, öffentlichen (Schule und Kindergarten), kirchlichen (Pfarrheim) und kulturellen Einrichtungen (Standort verschiedener Vereine) sowie öffentlichen Grünflächen mit Sport- und Spielanlagen.



Abb.: Geltungsbereich mit Umgriff

Das Planungsgebiet beinhaltet folgende Straßen und ihre angrenzenden Flurstücke (in Teilbereichen nur einseitig anrainend):

- Freilassinger Straße (Kreisstraße BGL 2) von Schulstraße bis zum Ende Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Schulstraße
- Staufenecker Straße
- Am Kirchfeld (Teilbereich am südlichen Ende der Straße)
- Am Anger
- Reiter Weg
- Fischerstraße
- Nocksteinweg
- Gaisbergstraße mit Ausnahme eines kurzen Teilstücks südöstlich der Voggenberger Straße
- Voggenbergstraße (kleiner Teilbereich im Kreuzungsbereich zur Jägerstraße)
- Jägerstraße
- Haunsbergweg
- Sonnenstraße

Der Geltungsbereich liegt innerorts und wird zum überwiegenden Teil von bebauten Flächen umschlossen.

Angrenzende Flächen und ihre Art der Nutzung:

Norden:	Bebauungsplan "Laufener Straße" (Altdorf mit Kirche, Gasthaus,...)	MD
Norden:	Bebauungsplan "Surheim Nordost"	WA

	Gerspoint	--
Nordöstlich:	Landwirtschaftliche Fläche	--
Östlich:	Landwirtschaftliche Fläche	--
	Bebauungsplan „Surheim Ost“ (in Aufst.)	WA
Südöstlich:	Bebauungsplan "Reitholz"	WA
Südlich:	Bebauungsplan "Schrankbaum"	WA
Südwestlich:	Bebauungsplan "Putzenau" (u.a. Baumarkt, Seniorenwohnheim)	WA, MI, SO
Westlich:	Landwirtschaftliche Fläche	--
	anschließend Bebauungsplan "Helfau"	GE
	Grünfläche als Sport-Trainingsplatz	--
Nordwestlich:	Bebauungsplan "Teisenbergstraße"	MD + WA

2.2 Topographie

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

2.3 Flächenaufstellung (Berechnung über Computer, Zahlen gerundet)

Art der baul. Nutzung	Flächenbezeichnung	WA m ²	Grünfläche m ²	Verkehr m ²	Sonstige m ²
Verkehr	Plangebiet nördlich Gaisbergstraße			16.280	
Verkehr	Plangebiet Gaisbergstraße + südlich			18.940	
WA (vorher MU)	Schulstraße	455			
WA (vorher MU)	Schulstraße	425			
Flächen für Versorgung	bei Dorfplatz				30
Grünfläche öffentlich	Schulstraße Dorfpaltz		2.060		
WA (vorher MU)	Am Kirchfeld	2.000			
Grünfläche privat	Am Kirchfeld		500		
Grünfläche öffentlich	Schulstraße		160		
Grünfläche privat	Schulstraße/Freilassinger Str.		4.770		
WA (vorher MU)	Schulstraße	2.650			
WA (vorher Gemeinbedarf)	Schulstraße Schule	10.080			
Grünfläche privat	Schulstraße Schulgarten		540		
Sport- + Spielflächen	Freilassinger Straße		15.940		
WA (vorher MU)	Schulstraße	4.370			
WA (vorher MU)	Haunsbergweg	4.170			
Grünfläche privat	Gaisbergstraße		100		
WA (vorher MU)	Gaisbergstraße	5.660			
Grünfläche öffentlich	Haunsbergweg		330		
Flächen für Versorgung	Haunsbergweg				40
WA (vorher MU)	Gaisbergstraße	9.730			
WA	Gaisbergstraße	10.040			
WA	Staufenecker Straße	10.530			
WA	Staufenecker Straße	14.780			
Flächen für Versorgung	Staufenecker Straße				50
Grünfläche öffentl.	Am Anger		420		
WA	Am Anger	11.290			
WA	Staufenecker Straße	8.190			
WA (vorher MU)	Gaisbergstraße	5.350			

Art der baul. Nutzung	Flächenbezeichnung	WA m ²	Grünfläche m ²	Verkehr m ²	Sonstige m ²
WA	Jägerstraße	13.920			
WA (vorher MU)	Jägerstraße	4.850			
Grünfläche öffentlich	Jägerstraße		350		
WA	Jägerstraße	17.230			
WA	Nocksteinweg	4.330			
WA	Gaisbergstraße	7.140			
WA (vorher MU)	Gaisbergstraße	7.210			
WA (vorher MU)	Gaisbergstraße	9.820			
WA (vorher MU)	Sonnenstraße	5.990			
WA (vorher MU)	Jägerstraße	1.150			
Summe Einzelflächen		171.360	25.170	35.220	120
Gesamtsumme					231.870 m²



Abb.: Art der baulichen Nutzung

3. Planungsbindungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die Bauleitplanung folgende Planungsgrundsätze gewährleisten:

- Entwicklung eines nachhaltigen Städtebaus, der soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.
- Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Sicherung einer menschenwürdige Umwelt, die die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und weiterentwickelt
- Förderung und Gestaltung des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung
- Gestaltung einer treibhausgasneutralen Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes
- Baukultureller Erhalt und Weiterentwicklung der städtebauliche Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes
- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Das LEP 2013 geht für die Region Südostbayern davon aus, dass bis 2030 ein weiteres, moderates Bevölkerungswachstum zu erwarten ist.

Aus dem LEP 2013 sind insbesondere folgende verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G)

von Bedeutung:

		Ziele (Z) und Grundsätze (G)	In den Festsetzungen der Neuaufstellung berücksichtigt durch
2.2.5	G	<p>Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes: Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, • seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, • er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und • er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. 	<p>Art der baulichen Nutzung WA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt bzw. Entwicklung des eigenständigen Lebens- und Arbeitsraums • Erhalt bzw. Neuschaffung zentralörtlicher Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit <p>Örtliche Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewahrung der eigenständigen, regionaltypischen Siedlungsstruktur durch Festsetzungen bzgl. Hausformen, Dachformen, Fassadenmaterialien, ... <p>Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der landschaftlichen Vielfalt durch Erhalt ortsbildprägender Grünstrukturen und vorgeschlagene Liste heimischer Pflanzen
3.1	G	<p>Flächensparen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Ortsverträgliche innerörtliche Nachverdichtung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen aufgrund</p> <p>Maß der baulichen Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mäßige Erhöhung der GRZ
3.2	Z	<p>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. 	<p>Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt bzw. Schließung einer umlaufenden Randeingrünung um das Siedlungsgebiet
3.3	G	<p>Vermeidung von Zersiedelung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. 	
5.1	G	<p>Wirtschaftsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. 	<p>Erhalt bzw. Neuansiedlung von kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur aufgrund</p> <p>Art und Maß der baulichen Nutzung WA mit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • höhere bauliche Dichte und flexiblere Durchmischung von Wohnen mit nicht störenden Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen <p>Örtliche Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • flexible Vorgaben zu Gebäudeform, Dachgestaltung, Fassadenmaterialien

Die Planung entspricht den festgesetzten Zielen und Grundsätzen des LEP 3013.

3.2 Regionalplan Region 18 - Südostoberbayern

Gemäß dem Regionalplan der Region 18 gehört die Gemeinde Saaldorf-Surheim zum Nahbereich des Oberzentrums Freilassing.

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

		Ziele (Z) und Grundsätze (G)	In den Festsetzungen der Neuaufstellung berücksichtigt durch
B I 2	Z	<p>Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft (...) Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie (...) Hecken und Alleen (...) sollen erhalten (...) werden. (...).</p> <p>(...) Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbauten Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden.</p> <p>(...)</p>	<p>Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbindung der Ortsränder in die Landschaft durch Erhalt bzw. Schließung einer umlaufenden Ortsrandeingrünung um das Siedlungsgebiet • Schutz erhaltenswerter Bäume und Hecken
B I 2.1	Z	<p>Siedlungsgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> • (...) <p>Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.</p> <p>(...)</p>	<p>Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbindung der Ortsränder in die Landschaft durch Erhalt bzw. Schließung einer umlaufenden Randeingrünung um das Siedlungsgebiet • Wiederherstellung einer besseren Durchgrünung durch Festsetzungen bzgl. zu pflanzenden Bäume und Hecken • Einschränkung der Pflanzmaßnahmen auf einheimische Baum- und Sträucherarten (vorschlagene Arten laut Pflanzliste) • Beschränkung von Grundstücksversiegelungen auf ein minimal notwendiges Maß
B II 1	G	<p>Siedlungswesen Leitbild</p> <p>Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung Ortsverträgliche innerörtliche Siedlungsentwicklung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen</p> <ul style="list-style-type: none"> • durch flexiblere Durchmischung von Wohnen und ausnahmsweise nicht störendem Gewerbe sowie anderen Einrichtungen aufgrund der gewählten Nutzungsart WA • durch innerörtliche Erhöhung der GRZ in bereits erschlossenen Gebieten mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen
B II 2	G	<p>Siedlungswesen Leitbild</p> <p>Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.</p>	<p>Örtliche Festsetzungen:</p> <p>Bewahrung der eigenständigen, regionaltypischen Bautradition</p> <ul style="list-style-type: none"> • durch Festsetzungen bzgl. Hausgrößen, Gebäudeform, Materialien, Dachformen und -gestaltung sowie Einfriedungen, soweit notwendig • durch Festsetzungen bzgl. der Grünordnung (z.B. Pflanzgebot mit heimischen Arten) • durch Erhalt einer traditionell vielschichtigen Siedlungsstruktur aufgrund der Art der Nutzung WA sowie möglichen Ausnahmen und der daraus resultierenden Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, aufgrund der ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport

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

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Saaldorf Surheim verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1990. Flächen im Planungsbereich des B-Plans sind in der aktuell gültigen 18. Änderung des FNP gegenwärtig als Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet und Grünflächen dargestellt.

Es zeigt sich eine gravierende Abweichung zwischen dem FNP und der Neuaufstellung des B-Plans bei der Art der Nutzung: die Umwandlung von MU in WA im B-Plan geschieht aufgrund der Rechtsunsicherheit durch die

noch nicht vorhandene, sehr hohe Dichte im Quartier. Somit kann die Aufstellung des Bebauungsplans nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, der FNP wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Langfristiges, gemeinsames Ziel von B-Plan und FNP bleibt weiterhin, das bereits mit Handwerksbetrieben, Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben besetzte Gebiet unmittelbar in der Dorfmitte und entlang der Hauptachsen in seiner zentralen Funktion zu stärken und durch Nachverdichtung den Bereich zwischen und anschließend an die weiteren, bereits bestehenden Wohngebiete zu einem kompakten Ortsgefüge zu entwickeln, jedoch im Einklang mit der hier vorwiegend vorhandenen Wohnbebauung.

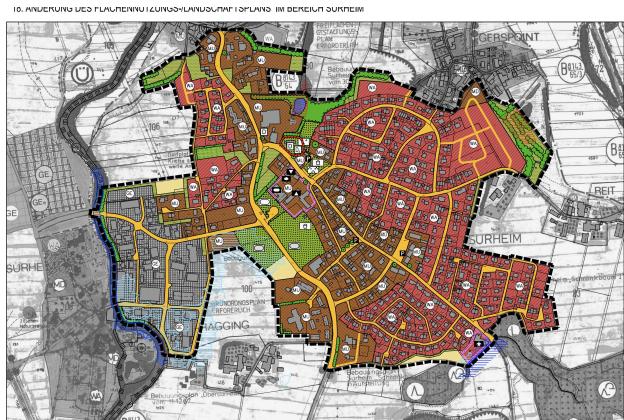


Abb.: 18. Änderung FNP, Stand 07.04.2022

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

Leitideen und vorgeschlagene Maßnahmen aus dem Abschlussbericht zur Ortsentwicklungsplanung Saaldorf-Surheim vom Januar 2016 sowie dessen Fortschreibung im Jahr 2023 mit dem Themenschwerpunkt der weiteren Innenverdichtung werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans u.a. in folgenden Punkten berücksichtigt bzw. abgewogen:

Räumliche Siedlungsentwicklung

- Auffüllen der Lücken im Siedlungsbereich durch die Schaffung erweiterter Baufenster
- Erhöhung der innerörtlichen Bebauungsdichte mithilfe von GRZ und GFZ, um ein Zersiedeln zu verhindern
- Entfall der Mindestgröße von Grundstücksflächen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
- Entfall der ursprünglich kleinmaßstäblichen, einschränkenden Baufenster zugunsten einer flexibleren Bebaubarkeit

Wohnen und Bauland

- Förderung einer kompakten Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung; Erhöhung der innerörtlichen Bebauungsdichte, um ein Zersiedeln zu verhindern
- Schaffung eines flexiblen Angebotes an Wohnformen. Dieser Forderung von stärkeren Wohntypenmischung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Mehrfamilien- und Reihenhäusern mit ihrer günstigen Auswirkung auf eine Siedlungsverdichtung wurde verstärkt in der Fortschreibung des OEP 2023 betrachtet und in der gegenwärtigen Neuaufstellung Rechnung getragen.

Nahversorgung

Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Stärkung des ortsansässigen Angebots an Gewerbe, Gastronomie, Handwerk, Einzelhandel und Dienstleistung, hier durch Umwidmung von Flächen zu urbanen Gebieten.

Erhalt und Ausbau der innerörtlichen Spiel- und Freizeitangebote

Erhalt des Kinderspielplatzes und der Sportplätze unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange (Lärmschutz, Betriebszeiten).

Immissionsschutz

Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen

- durch Verkehrslärm (Laufener Straße): Vorgaben für grundrissorientierte Planung
- durch Anlagenlärm: Vorgaben für innerörtliche Betriebe und Spielstätten (Sportplätze, Dorfplatz) mittels festgesetzter Betriebs- bzw. Nutzungszeiten und erlaubter Lärmemissionen.

Ortsbild / Ortsgestaltung

- Erhalt, Entwicklung und Pflege von ortsbildprägenden Bäumen und Grünstrukturen, Förderung der Durchgrünung durch Baumpflanzungen im privaten und öffentlichen Raum, Straßenbegrünung mit Hecken und Baumreihen zur Formulierung und optischen Verengung der Ortsdurchfahrten (z.B. entlang Freilassinger Straße).
- Optische Schließung des Straßenraums mit Hilfe von näherückenden Baufenstern z.B. entlang der Freilassinger Straße. Die zwischen Straße und Baufenster vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen dienen bei geschickter Planung als zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen für eine zurückgesetzte Wohnbebauung.

Verkehr

- Optische Verengung der Straßenquerschnitte durch vorgeschlagene Baumpflanzungen zur Geschwindigkeitsreduzierung, z.B. Freilassinger Straße, Jägerstraße.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan 'Surheim Südost' sah für das Planungsgebiet eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet, Gemeinbedarf und Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie für Grünflächen vor. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Surheim Südost' wird - teilweise angelehnt an den ursprünglichen Bebauungsplan aus der Zeit vor 2022 - mit folgenden Nutzungen ausgewiesen:

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Ausgangslage

Das Plangebiet 'Surheim Südost' grenzt direkt an das heutige, gut funktionierende Dorfzentrum an der Ecke Freilassinger Straße / Laufener Straße / Schulstraße mit seinen wirtschaftlichen, medizinischen und kirchlichen Einrichtungen. Aufgrund seiner historischen (z.B. ehem. Postamt in der Gaisbergstraße, ehem. Rathaus in der Schulstraße), seiner gegenwärtigen und auch zukünftig gewünschten Nutzungsmischung kann es als maßgeblicher Teil des Dorfkerns betrachtet werden.

Derzeit (Stand 06.11.2025) sind im Geltungsbereich 59 Gewerbebetriebe gemeldet sowie weitere 58 in unmittelbarer Nähe. Hinzu kommen zwei Arztpraxen und eine Zahnarztpraxis, ein Steuerberatungsbüro sowie zwei Bankfilialen. Insgesamt überwiegt die Wohnnutzung jedoch deutlich.

Bei einem Großteil der Betriebe kann aufgrund von Umfang und Art (z.B. IT-Dienstleistung, Mediengestaltung, Onlinehandel, Betrieb einer PV-Anlage) davon ausgegangen werden, dass es weder durch betriebsbedingte Emissionen noch durch zu erwartenden Publikumsverkehr zu einer Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung kommt.

Zudem befinden sich insbesondere im westlichen Teil des Geltungsbereichs verschiedene öffentliche und kulturelle Einrichtungen.

Während das westliche Viertel entlang der Freilassinger Straße und der Schulstraße vorwiegend schulische, kulturelle, sportliche und soziale Einrichtungen beherbergt, sind nördlich entlang der Schulstraße, der Gaisbergstraße und der anrainenden Straßen neben Wohngebäuden auch kleine Gewerbebetriebe angesiedelt (u.a. Friseur, Bank, Hausmeisterbetrieb). An der Kreuzung Freilassinger Straße / Haunsbergweg befindet sich eine Kfz-Werkstatt, deren Schwerpunkt derzeit auf Verkauf- und Vermietung liegt und in der neben Lackierarbeiten derzeit nur in geringem Umfang Reparaturarbeiten stattfinden. Für das Schalltechnische Untersuchung wurde jedoch der ungünstigste Fall angenommen, in dem der Betrieb wieder in vollem Umfang wie genehmigt als Autohaus mit Kfz-Werkstatt und Lackierraum aufgenommen werden könnte. Am westlichen Rand des Plangebietes wirkt sich die

relativ stark befahrene Freilassinger Straße ungünstig auf die Lärmwerte im Gebiet aus. Die westlich der Freilassinger Straße angrenzenden Plangebiete sind bereits von Gewerbe und Einrichtungen (medizinische Praxen, Apotheke, Geschäfte, Altenheim, Baumarkt, Sport-Trainingsplatz) geprägt.

Ein Ziel der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist es, den Standort Surheim als Nahversorgungszentrum zu erhalten bzw. zu stärken. Durch ein Angebot an kleinmaßstäblichem, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, gastronomischen Einrichtungen und nicht wesentlich störendem Gewerbe innerorts erhöht sich die Wohnqualität im Dorf, da seine Bewohner nicht für jede Besorgung weite Wegstrecken zu benachbarte Zentren zurücklegen müssen ("Dorf der kurzen Wege"). Da die Einwohnerzahlen der Gemeinde kontinuierlich steigen, ist neben einer höheren Nachfrage nach Wohnraum auch der Bedarf an weiterer Infrastruktur in hohem Maße gegeben.

Im vorliegenden Gebiet wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mithilfe einer Bestandsaufnahme festgestellt, dass das vorhandene, lebendige Dorfgefüge aus einem Mix aus vorrangig Wohnen und untergeordnetem Gewerbe besteht.

Festsetzung Allgemeines Wohngebiet WA

Die Ausweisung des Plangebietes soll gemäß § 4 BauNVO standardmäßig als WA festgesetzt werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum weiterhin zu entsprechen. Für die Festsetzung eines WA spricht das breite Anwendungsspektrum der Baugebietskategorie, die für vorwiegende Wohnnutzung ebenso wie für Wohnquartiere mit kleinerem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen angewendet werden kann. Es ergibt sich jedoch ein Steuerungsbedarf, um einer gewünschten Nutzungsentwicklung in den jeweiligen Baufeldern zu gewährleisten.

Zulässige Nutzungen im WA - Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Da der B-Plan Surheim Südost ein größeres Gebiet mit ähnlich gelagerten Regelungsanforderungen, im Detail aber unterschiedlich zu behandelnde Einzelsituationen vor allem im Dorfzentrum überplant, werden auf einigen Baufeldern Ausnahmen zugelassen: in zentrumsnahen Gebieten des Geltungsbereichs sollen deshalb gemäß Art. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1-2 zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe) grundsätzlich, die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3 zulässige Ausnahme (Anlagen für Verwaltungen) ausnahmsweise zu Gunsten eines lebendigen Dorfzentrums zugelassen werden (zur einfacheren Lesbarkeit in der Planung mit WA+ gekennzeichnete Baufelder).

Die in diesem Gebiet bereits präsente Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen und die angestrebte Weiterentwicklung des gegenwärtigen Dorfkerns rechtfertigen die allgemeine bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von zusätzlichen Nutzungen. Es sind die traditionell im ländlichen Gebiet vorherrschenden Rahmenbedingungen damit weiterhin eingeschränkt gegeben, nämlich ein räumliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Nachdem die flexibilisierende Festsetzung nicht das WA insgesamt, sondern nur einem untergeordneten Teil von ca. 37% des gesamten WA betrifft, bleibt somit der typische Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes weiterhin gewahrt.

Weiterhin zulässige Nutzungen im WA - Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf zwei Grundstücken bauliche und sonstige Anlagen, die durch die Neufestsetzung eines WAs unzulässig wären oder deren Zulässigkeit zweifelhaft sein könnte.

Es handelt sich zum einen um den auf Flur Nr. 1845 genehmigten Betrieb eines Autohauses mit Kfz-Werkstatt und Lackerraum an der Ecke Freilassinger Straße / Haunsbergweg. Der Betrieb ist im Rahmen der genehmigten Nutzung schalltechnisch verträglich gegenüber dem restlichen allgemeinen Wohngebiet. Die Erschließung des Betriebs erfolgt zudem direkt von der Freilassinger Straße her und führt nicht durch das anschließende Wohngebiet, sodass zusätzliche Verkehrsemissionen hier nicht vorhanden sind.

Zum anderen befindet sich auf Flur Nr. 1479/8, Jägerstraße 19, die genehmigte Gaststätte 'Hackerstüberl'. Angesichts der Größe des Gastronomiebetriebes kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser nicht mehr als Schank- und Speisewirtschaft im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eingeordnet wird. Da in diesem Fall umstritten ist, ob eine Gaststätte mit übergebietlicher Bedeutung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden kann, soll auch dieser Betrieb vorsorglich durch eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO abgesichert werden. Um den Betrieb dieser beiden Anlagen weiterhin zu gewährleisten, wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen ge-

wahrt bleibt. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung wird durch die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht gemindert.

Ausgeschlossene Nutzungen im WA

Um den kleinmaßstäblichen Dorfcharakter im Plangebiet zu erhalten und um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch zu erwartende Lärm- und Geruchsimmissionen zu vermeiden, sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgezeigten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht erlaubt. Gartenbaubetriebe vereinbaren sich in ihren flächenintensiven Dimensionen aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht nicht mit der vorhandenen kleinteiligen Struktur. Tankstellen werden infolge der zu erwartenden Lärm- und Geruchsemmissionen nicht gestattet, sie würden sich negativ auf benachbarten Wohnnutzungen auswirken. Überdies sind Tankstellen in den Nachbarorten Freilassing und Laufen bereits in ausreichender Zahl vorhanden. Sollte zukünftig dennoch weiterer Bedarf bestehen, bietet das Gewerbegebiet "Helfau" am westlichen Ortsrand Surheims Platz dafür.

Da die ausgeschlossenen Nutzungen größere Flächen beanspruchen würden als sie die kleinflächigen Flurstücke im Plangebiet aufweisen, besteht durch den Ausschluss praktisch nicht die Gefahr einer Nutzungseinschränkung.

Zulässige Nutzungen im WA bzw. WA+

Bau-feld		Anlagen nach § 4 Abs. 2 BauNVO z.B. Wohnen, der Versorgg d. Gebiets dienende Läden, kulturelle Einrichtungen	Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO				
			1. Betriebe d. Beherbergung	2. sonst. n. stör. Gewerbebetriebe	3. Anlagen für Verwaltungen	4. Gartenbaubetriebe	5. Tankstellen
BA 1	WA	✓	■	■	■	✗	✗
BA 2	WA+ Allgemein	✓	✓	✓	■	✗	✗
BA 3	WA Schule	✓	■	■	■	✗	✗
BA 4	Grünfläche Sportplatz						
BA 5	WA+ MFH-Blöcke	✓	✓	✓	■	✗	✗
BA 6	WA+ ehem. Rat- bzw. Schulhaus	✓	✓	✓	■	✗	✗

Legende:

Zulässigen Nutzungen

- ✓ allgemein zulässig
- ausnahmsweise zulässig
- ✗ nicht zulässig

Mögliche Alternativen zu WA

Trotz der bereits vorwiegend in Zentrumsnähe vorhandenen Nutzungsmischung ist die Wohnnutzung gegenwärtig eindeutig stärker vertreten als die gewerbliche Nutzung. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden auch verschiedene Planungsvarianten bzgl. der Art der Nutzung untersucht:

Alternative Mischgebiet MI:

Man kann zur Zeit nicht von einer paritätisch gleichwertigen Nutzungs durchmischung sprechen, wie sie ein Mischgebiet voraussetzt. Ein deutliches Zurückdrängen der derzeit überwiegenden Wohnnutzung ist auch nicht gewünscht, so dass die Festsetzung eines Mischgebiets MI nicht zielführend wäre.

Alternative Dorfgebiet MD oder Dörfliche Wohngebiete MDW:

Da keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden sind und deren erneute Ansiedlungen im Dorfzentrum auch nicht gewünscht sind, wie es gemäß § 5 und § 5a BauNVO für eine Einstufung als MD oder MDW notwendig ist, kommen diese beiden Gebietskategorien ebenfalls nicht in Frage.

Alternativen Urbanes Gebiet MU oder Besonderes Wohngebiet WB:

Eine Alternative zum Allgemeinen Wohngebiet wäre daher bezüglich der Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten am ehesten noch in einem Urbanen Gebiet MU (und wie es auch im FNP dargestellt ist) oder in einem Besonderen Wohngebiet WB zu finden, um die Planungsziele der Gemeinde zu erreichen. Beide Arten der Nutzung eignen sich für gewachsene Innenbereiche mit der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe, Bildungs- und

Kultureinrichtungen, Dorf- und Sportplätze sowie Dienstleistungs-, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, wie es im Dorfzentrum Surheims anzutreffen ist.

- Alternative Urbanes Gebiet MU:

Der Großteil der Grundstücke im Plangebiet weist im Bestand eine GRZ von 0,25 - 0,35 auf. Eine sofortige Nachverdichtungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0, wie sie § 17 BauNVO für MU als Orientierungswerte für Obergrenzen vorsieht, würde den Charakter des Dorfes in einem unverträglichen Maße verändern. Es besteht hierzu die rechtliche Unsicherheit, ob die Festsetzung eines MU gleichzeitig mit der Festsetzung einer sehr hohen, zulässigen Bauchdichte nahe am Orientierungswert einhergehen muss. Unabhängig davon wird in der Rechtsprechung des 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (derzeit) die Auffassung vertreten, dass sich der von der Gemeinde gewünschte Erhalt der dörflich gewachsenen Struktur nicht in Einklang mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets bringen lässt (vgl. BayVGH, Beschl. v. 11.05.2020, Az.: 1 NR 20.333, juris, Rz. 11).

- Alternative Besonderes Wohngebiet WB:

Auch eine Nachverdichtungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 entsprechend den Orientierungswerten für ein Besonderes Wohngebiet würde bereits den Charakter des Dorfes in einem unverträglichen Maße verändern (konkret hieße das z.B.: eine GRZ von 0,4 würde vier Vollgeschosse bei voller Ausnutzung der GFZ von 1,6 erlauben). Auch hier besteht Rechtsunsicherheit, ob eine Verdichtung bis zu den Orientierungswerten mit der Ausweisung der Gebietskategorie einhergehen müsste.

Alternative Reines Wohngebiet WR:

Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Weitere Nichtwohnnutzungen können also in einem festgesetzten WR nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Zwar dürfen einzelne der in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nichtwohnnutzungen und Betriebe auf Grundlage von § 1 Abs. 6 oder Abs. 9 BauNVO für allgemein zulässig erklärt werden, zur Wahrung der Zweckbestimmung als WR müssen sich diese Festsetzungen jedoch auf untergeordnete Teilflächen des Baugebiets oder/und auf bestimmte Betriebe und Anlagen beschränken.

Aus historischer Sicht ist das Plangebiet seit jeher mischgenutzt aus vorwiegend Wohnen und nebengeordnet Arbeiten, bis in die 1980ern waren auch landwirtschaftliche Höfe hier angesiedelt. Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 erkannte diese Ausgangslage und setzte deshalb damals schon ein Allgemeines Wohngebiet in den Bereichen des Geltungsbereiches fest, die nicht landwirtschaftlich geprägt waren. Diesen vielfältigen Ansatz möchte die Gemeinde auch weiterhin verfolgen. Ein reines Wohngebiet würde ihr Ziel konterkarieren und auch die bereits bestehenden Betriebe unangemessen einschränken.

Fazit

Die geprüften Alternativen hatten jeweils grundlegende Nachteile im Hinblick auf das Verhältnis von gewerblichen Flächen gegenüber Wohnraum und wurden daher nicht weiterverfolgt.

Somit kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass mit einem Allgemeinen Wohngebiet unter Ausnutzung der Festsetzungsmöglichkeiten des Art. § 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO das Ziel einer nicht gleich gewichteten Mischnutzung am besten beibehalten werden kann.

Die Ausweisung eines WAs mit zusätzlichen, allgemein zulässigen Nutzungen wird dem Status quo gerecht, ein innerörtliches Quartier bedarfsgerecht zu entwickeln, das von funktionaler und soziokultureller Mischung und einer Verzahnung der verschiedenen Lebenswelten gestärkt wird, seinen Schwerpunkt jedoch eindeutig auf die Wohnnutzung legt. Die Regelung ermöglicht es, dass sich neuer Wohnraum entwickeln kann, aber auch weiterhin zentrumsnah Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden können.

Um trotz der Ausweisung zu WA eine gewünschte städtebauliche Dichte zu ermöglichen, lehnt sich das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet an den in § 17 BauNVO vorgeschlagenen Orientierungswert 0,4 für ein Allgemeine Wohngebiet an. Das trägt zu einer ökologisch besseren Ausnutzung der Flächen in der zentralen Dorflage bei, so dass die Gemeinde für die tatsächlich gegenwärtig benötigte Bauflächen weniger in den Außenbereich ausweichen muss und die Inanspruchnahme und Versiegelung von neuen Flächen, auch für zusätzlich notwendige Infrastruktur, vermieden werden kann. Aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen kann mehr bezahlbarer Wohnraum oder sonstige Bauflächen entstehen. Durch die gewählte Art der Nutzung mit seinen Ausnahmeregelungen wird ein lebendiges Straßenbild erhalten (Vermeidung von tags ausgestorbenen, reinen Schlafquartieren)

und letztendlich so die ländliche Qualität eines Dorfkerns in Bezug auf die Nutzungsdiversität bestmöglich gesichert, was dem Leitbild eines Dorfes mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung entspricht.

4.1.2 Gemeinbedarfsfläche

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Die Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb des Plangebietes beherbergt Schulen und andere Bildungseinrichtungen, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie ihre jeweils dazugehörigen Nebeneinrichtungen. Ein Kiosk im Erdgeschoss des Schulgebäudes dient dem Sportverein zur Außenbewirtung an Spieltagen. Im Vereinsheim - ebenfalls im Erdgeschoss des Schulgebäudes - finden weitere Veranstaltungen (Vorstandssitzungen, Mitgliedertreffen, Weihnachtsfeiern, usw.) statt.

4.1.3 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen für Sport- und Spielanlagen

- Die öffentliche Grünfläche für Sport- und Spielanlagen wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Folgende Nutzungen sind zulässig: Spielplätze und Spielanlagen, Sportplätze und Sportanlagen für Vereins-, Schul- und Freizeitsportnutzung sowie die dazugehörigen Nebenanlagen.
- Die kleine Grünfläche an der Schulstraße auf dem Schulgelände ist als naturnahe Wiese und Lehrfläche mit Baumbestand angelegt.
- Der Dorfplatz an der Schulstraße dient der Dorfgemeinschaft als temporärer Veranstaltungsort, vorwiegend aber als kleine Erholungsfläche mit Spielplatz.
- Sonstige öffentliche Grünflächen beschränken sich auf kleinere Flächen von Straßenbegleitgrün.

Private Grünflächen

- Die privaten Grünflächen an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes auf den Flur Nr. 5/1 und 5/3 (Ecke Freilassinger- / Schulstraße) bleiben aus städtebaulichen Aspekten größtmöglich erhalten. Durch eine Gebäudeerweiterung auf Flur Nr. 5/1 in den letzten Jahren und für den bereits bestehenden Info-Pavillon der Gemeinde hat sich die Grünfläche marginal verringert, die erlaubte Baufläche erhöhte sich deshalb verhältnismäßig gering zur Restfläche.
- Die im Bebauungsplan von 1976 noch privaten Grünflächen zwischen Sportanlage und der Wohnbebauung westlich der Schulstraße wurden bereits im Bebauungsplan von 2022 und auch in Zukunft nicht mehr aufgenommen. Der bestehende Grünbereich auf öffentlichem Grund zwischen Sportplatz und den Nachbarsgrenzen wird als ausreichend betrachtet, um die erwünschte Distanz zwischen den verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten. Eine Randeingrünung mit Strauchwerk auf den privaten Grundstücken ist bereits größtenteils vorhanden und wird als erhaltenswert festgesetzt bzw. ist in Teilbereichen zu ergänzen.
- Ein Teilstück des Flurstücks Nr. 1856/1 (Pfarrheim, Staufenecker Straße) weist einen erhaltenswerten Obstbaumbestand auf und wird deshalb als Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche bildet einen naturnahen Übergang zum anrainenden Friedhof.
- Die flächenmäßig größten privaten Grünbereiche liegen vorwiegend am Übergang des Dorfes zur freien Natur. Die Planung verlangt aus ökologischen und städtebaulichen Aspekten eine geschlossene Randeingrünung der Siedlungsgebiete zur freien Natur, die - soweit noch nicht vorhanden - von den Grundbesitzern ergänzt werden muss. Lediglich auf Grundstück Flur Nr. 1895 (Reiterweg 23) wird von dieser Festsetzung abgesehen, da in naher Zukunft direkt anschließend ein neues Wohnaugebiet entstehen soll. Der Bebauungsplan "Surheim Ost" ist gegenwärtig im Aufstellungsverfahren.
- An der südlichen Ortseinfahrt wird entlang der Freilassinger Straße eine vorhandene Hecke aus ökologischen und städtebaulichen Aspekten (Sichtschutz und Straßenraumbegrenzung) als erhaltenswert eingestuft bzw. ist in Teilbereichen zu ergänzen. Damit wird eine geschlossene Randeingrünung erreicht, die bereits vor dem Ortseingang beginnt und sich bis in den Dorfkern erstreckt.
- Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig mit der Ausnahme von Anlagen

bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Fläche von max. 4 m², die einer landwirtschaftlichen oder einer gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Bienenstöcke und Hochbeete).

4.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße BGL 2 (Freilassinger - / Laufener Straße) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen, die in der Planzeichnung als solche dargestellt sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine kompakte, dichtere Gebäudestruktur innerorts unter den Gesichtspunkten 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' und 'Vermeidung von Zersiedelung' wird von der Gemeinde angestrebt. Konkrete Bauwünsche bzw. eine starke Nachfrage der Ortsansässigen nach innerörtlichem Wohnraum werden durch eine Verdichtung berücksichtigt. Das Dorfzentrum soll weiter aufgewertet und weiter gestärkt werden. Auch im Sinne der Energieeffizienz und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden ist eine innerörtliche Verdichtung der Alternative von neuen Baugrunderschließungen an den Ortsrändern vorzuziehen.

Es werden deshalb für das Gebiet folgende Zahlen festgesetzt:

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im bisherigen Bebauungsplan war im zentralen Teil des Geltungsbereiches eine zulässige Grundflächenzahl von maximal 0,40 festgesetzt, in den umliegenden Baufeldern mit vorwiegender Wohnnutzung von maximal 0,35.

Zur Überprüfung der bestehenden GRZ wurde eine Bestandsermittlung für die Grundstücke erhoben, bei denen unklar war, ob die versiegelten Flächen deutlich unter den zulässigen Nutzungszahlen lagen. Das Ergebnis zeigte, dass einzelne Grundstücke bereits im Bestand die ursprüngliche GRZ von 0,35 aufwiesen. Um dem Ziel des B-Plans einer allgemeinen Möglichkeit der Nachverdichtung gerecht zu werden, wurde die GRZ im gesamten Plangebiet auf 0,40 angehoben.

Eine Angleichung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung bietet nun im gesamten Planbereich ein zusätzliches Baurecht an. Es ermöglicht zukünftig eine ortsverträgliche Nachverdichtung, ohne den dörflichen Charakter zu stören. Die Grundflächenzahl liegt mit 0,40 zwar über dem üblichen Maß in der Gemeinde der vergangenen Jahre, sie entspricht jedoch dem vom Gesetzgeber vorgeschlagenen Orientierungswert (§17 BauNVO) und wird zukünftig flächendeckend in den Hauptorten der Gemeinde angestrebt. Mit dem vom Gesetzgeber empfohlenen Maß soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, sodass die in Anspruch genommenen Flächen möglichst effizient zur Schaffung von neuem Wohnraum genutzt werden können.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubten Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um 50% hinaus weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,80 zulässig sind bei

- Zufahrten, nicht überdachten Stellplätzen sowie Lager- und Abstellplätzen, sofern sie dauerhaft aus versickerungsfähigem Material bestehen
- unterirdischen Anlagen mit einer mindestens 0,50 m starken und begrünten Vegetationsschicht
- extensiv begrünten Dachflächen auf Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm

Diese Festsetzung soll dazu motivieren, vorrangig witterungs- und klimagünstige Versiegelungsarten zu verwenden bzw. geeignete Dachflächen einzugründen. Auch augenscheinlich benachteiligte Grundstücke mit südseitiger Erschließung und in der Regel deshalb längeren Zufahrten können auf diese Weise die geforderten Grundflächenzahlen einhalten.

Die Gemeinde fordert in Zukunft bereits mit der Genehmigungsplanung die Vorlage eines Außenanlagenplanes, in dem die Einhaltung der Zahlen nachgewiesen werden müssen.

4.2.2 Höhen der baulichen Anlagen

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

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

Für die Berechnung der Firsthöhe FH gilt analog das Maß vom Fertigfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (i.d.R. Erdgeschoss) bis zur Oberkante der Dachhaut.

Da das gesamte Planungsgebiet keine markanten Höhenunterschiede aufweist, wird festgelegt, dass bei den Hauptanlagen in der Regel die Fertigfußboden-Oberkante des tiefstgelegenen Vollgeschosses höchstens 0,35 m über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommen darf. Eine Ausnahme bildet das bestehende Hauptgebäude auf Baufeld B6. Aufgrund des hier steigenden Geländes zur Friedhofsmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze liegt das für die Bemessung relevante Erdgeschossniveau bereits ca. 60 cm über dem Straßenniveau. Es wurde deshalb als neue, maximal erlaubte Höhe der relevanten Fußbodenoberkante 417,50 m über NHN angesetzt.

Für alle Gebäude ist das Geländeniveau im Bereich des Haupteingangs bei der Berechnung maßgebend.

Auch bei Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses höchstens 0,35 m über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommen.

Als maximale Wandhöhe bei Garagen und Nebenanlagen werden 3,50 m festgesetzt. Auch hier ist das Geländeniveau im Bereich des Haupteingangs dafür maßgebend.

Da sich das gewachsene Gelände innerhalb der einzelnen Baufenster als nahezu eben darstellt, besteht die Gefahr von deutlich ungleichen Wandhöhen nicht.

Die Fertigfußbodenhöhe des tiefstgelegenen Vollgeschosses wird i.d.R. nicht in konkreten Zahlen über NN festgelegt, sondern im Verhältnis zum angrenzenden Niveau des gewachsenen Geländes. Eine absolute Höhenfestsetzung kann im Zuge der Bauleitplanung nicht definiert werden, da aufgrund größerer, über mehrere Grundstücke reichende Baufenster nicht vorhersehbar ist, wo sich neue Bauvorhaben ansiedeln werden. Die gewählte Festsetzungsart ermöglicht deshalb eine eingeschränkt variable Anordnung von Gebäuden innerhalb der Baufenster. Eine Bezugnahme auf das natürlich gewachsene Geländeniveau als Bezugspunkt kommt bei der Höhenfestlegung baulicher Anlagen auch deshalb in Betracht, da das Gelände innerhalb der einzelnen Baufenster als eben betrachtet werden kann und da aufgrund D.6.1 der Satzung das Gelände grundsätzlich nur bis zu einer Aufschüttungshöhe bzw. Abgrabungstiefe von 35 cm verändert werden darf.

Falls das natürlich gewachsene Gelände nicht mehr ermittelt werden kann, gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird und zwar in der Mitte der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks zu dieser Straße.

Für Laien erschließt sich der relative Bezug auf das angrenzende Geländeniveau leichter als auf eine abstraktere, absolute Höhe über dem Meeresspiegel.

Hauptanlagen

Bei Hauptanlagen wird als maximale Wandhöhe 6,80 m und als maximale Firsthöhe 9,50 m festgelegt, sofern die Planzeichnung für einzelne Baufelder keine gesonderte Regelung vorgibt. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass sich Neubauten oder Aufstockungen in ihrer Höhenentwicklung in die benachbarte Bebauung und in das Ortsbild einfügen. Auch im Regionalplan Südostbayern wird angeregt, dass sich die Siedlungsentwicklung in der Region an die vorhandene Raumstruktur orientieren soll.

Der Großteil der bestehenden Wohnbebauung ist ergeschossig mit Kniestock bzw. zweigeschossig ausgeführt, an der Ecke Gaisbergstraße / Jägerstraße bestehen zwei Mehrfamilienhäuser mit drei Geschoßen. Um den dörflichen Maßstab trotz ihres bestehenden Volumens nicht zu sprengen, wird ihre Wandhöhe mit max. 9,50 m und ihre Firsthöhe mit max. 11,00 m festgelegt.

Auch auf der Fläche für den Gemeinbedarf darf die Wandhöhe mit max. 9,00 m und die Firsthöhe mit max. 11,50 m höher als die Regelhöhen sein. Angesichts der hier situierten Gebäude für die Allgemeinheit (u.a. Schule) ist eine Sonderregelung berechtigt.

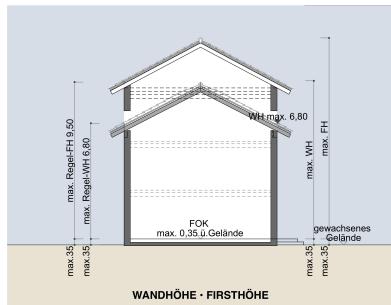


Abb.: Bemessung Wandhöhe - Firsthöhe Hauptanlagen

Ausnahme Hauptanlage auf Baufeld 6 (ehemaliges Rat- bzw. Schulhaus)

Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe des ehemaligen Rat- bzw. Schulhauses an der Schulstraße liegt bereits beim Bestandsgebäude auf einer Höhe von 417,14 ü. NHN und damit ca. 60 cm über Straßenniveau Schulstraße bzw. beim Hintereingang ca. 45 cm über dem Innenhofgelände. Um die Option einer späteren energetischen Sanierung des nicht unterkellerten Gebäudes zu sichern, wird das EG-Niveau zukünftig auf max. 417,50 ü. NHN festgesetzt. Die Wahl einer absoluten Höhenkote ergibt sich hier aus dem Sonderfall, dass das Grundstück zu seiner Grundstücksgrenze im Norden (Kirchenmauer) ansteigt und somit keine einheitliche Bezugshöhe vorliegt.

Garagen und Gebäude für Nebenanlagen

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

4.2.3 Sonstiges zum Maß der baulichen Nutzung

Regelungen über die Anzahl der Vollgeschosse oder eine maximale Kniestockhöhe erübrigen sich, da sich die Höhe der Baukörper zukünftig alleine über die Wandhöhe und die Dachform definiert. Wie sich ein Gebäude im Inneren abwickelt, wird nicht reglementiert.

Eine Mindestgröße von Baugrundstücken muss ebenfalls nicht festgelegt werden. Notwendige Grundstücksgrößen stehen zukünftig allein in Abhängigkeit zur Gebäudegröße und damit zur erlaubten GRZ. Auch für eine Begrenzung der Wohneinheiten pro Grundstück sieht die Gemeinde keinen Regelungsbedarf mehr, denn ihre Anzahl wird automatisch durch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück in Verbindung mit der zulässigen GRZ geregelt.

Eine mit der Dorfstruktur unverträgliche Verdichtung, eine spürbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens oder eine höhere Flächenversiegelung wird aufgrund der vereinfachten Reglementierung nicht erwartet, da der Großteil des Planungsgebietes bereits bebaut ist.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird grundsätzlich offene Bauweise festgesetzt, wobei abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die Gebäudelänge auf den Baufeldern B1, B2, B4, B5 und B6 maximal 80,00 m, auf dem Baufeld B3 (Gemeinbedarfsfläche) maximal 120,00 m betragen darf. Diese Festsetzung entspricht dem Status quo und bewahrt den dörflichen Charakter des Ortes.

Die Gefahr von überdimensionierten Baukörperriegeln mit einer Gesamtlänge von bis zu 80,00 m, auf der Gemeinbedarfsfläche bis zu 120,00 m, die dem Gebiet seine dörfliche Maßstäblichkeit nähmen, besteht nur theoretisch, denn bei einer Gesamtlänge von über 36,00 m ist vorgeschrieben, dass Gebäude in optisch deutlich zu unterscheidende Baukörper mit einer Länge von maximal 36,00 m zu gliedern sind. Diese Gliederung kann z.B. mithilfe von klar ablesbaren Vor- oder Rücksprüngen von mindestens 1,00 m geschehen oder mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen. Lediglich unterschiedliche Fassadenfarben- oder -oberflächen wird nicht als Merkmal für die Unterscheidung von Baukörpern anerkannt.

Die Möglichkeit von ortsuntypisch großen Bebauungen besteht zwar theoretisch auf einigen Baufeldern, sie wird aufgrund der örtlichen Begebenheit (der größte Teil der Grundstücke, auch deren Hinterbereiche, sind bereits

bebaut, nur sehr wenige Grundstücke würden sich für Gebäude mit einer maximal erlaubten Länge anbieten) aber als zu vernachlässigend erachtet.

4.3.1 Baugrenzen

Die großzügigen, grenzübergreifenden Baufenster eröffnen einen breiteren Spielraum hinsichtlich der Situierung neuer Gebäude bzw. der Erweiterung vorhandener Anlagen. Die gewünschte Bebauungsstruktur könnte zwar auch durch enge Baukörperfestsetzungen mit überbaubaren Grundstücksflächen in den ortsüblichen Abmessungen städtebaulich gelenkt werden. Eine derart enge Festlegung der Positionierung neuer Gebäude wird jedoch als eine Überregelung betrachtet, da auf größeren oder durch Zusammenlegung neu entstehende, in ihren endgültigen Abmessungen noch nicht bekannte Grundstücke oft viele, städtebaulich gleichwertige Lösungen möglich sind, deren Wahl den Eigentümern freigestellt bleiben sollte. Die vorhandene inhomogene Siedlungsstruktur gibt auch gegenwärtig keine einheitliche Ausrichtung der Gebäude vor.

Für die Sicherung einer straßenseitigen Anordnung der Gebäude zu beiden Seiten der Erschließungsstraße wurde die Ausweisung von Baufenstern parallel zur Straßenführung getroffen.

In der Regel wurden die Baugrenzen im Abstand von 3,00 m entlang der Straßengrenzen festgesetzt, um in Zukunft eine Einschränkung des Baurechts zu minimieren.

Ausnahmen Baugrenzen

- Ausnahme aus städtebaulichen Gründen:

Zum Erhalt der historischen Raumbildung an Teilen der Gaisbergstraße und Schulstraße darf hier die Baugrenze zur Straßengrenze weniger als 3,00 m aufweisen. Damit wird die Bebauung in der zum Teil schon vorhandenen und zukünftig für diese zentrale Achse auch weiterhin gewünschten Nähe zur Straße ermöglicht. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine bauliche Entwicklung zu gewährleisten, die sich an die bereits vorhandene städtebauliche Struktur anpasst und den öffentlichen Straßenraum fasst. Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ist aufgrund der Abstandsflächenregelung gemäß BayBO nicht gegeben (Abstandsfläche bis Straßenmitte).

- Ausnahme zum Schutz vor Immissionen:

Bei den Grundstücken an der westlichen Seite der Schulstraße (Flur Nr. 1848, 1844, 1845/5, 4845/7 und 1845/6) rückt die dem Sportplatz benachbarte Baugrenze auf 6,00 m von der Grundgrenze ab. Das Baurecht der Anrainer wird trotz des Abrückens im Vergleich zum ursprünglichen Baurecht aus dem Jahr 1976 um eine Tiefe von ca. 7,50 m vergrößert. Dieses mit dem 2022 in Kraft getretenen Bebauungsplan geschaffene zusätzliche Baurecht soll beibehalten werden, auch wenn die Festsetzung eines WA in diesem Bereich dazu führt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden.

Von einem weiteren Heranrücken wird abgesehen, um den aufgrund der Gemengelage vorhandenen Konflikt zwischen den unterschiedlichen Nutzungen nicht weiter zu verschärfen.

Bei allen Ausnahmen ist eine Einschränkung des Baurechts zum ursprünglichen Bebauungsplan nicht gegeben.

4.3.2 Abstandsflächen

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

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

4.3.3 Flächen für Nebenanlagen

Entlang von Erschließungsstraßen ist für Nebenanlagen, soweit städtebaulich sinnvoll, ein verminderter Abstand von bis zu 1,50 m zulässig. Auch Garagen können den vermindernten Abstand einhalten, wenn ihre Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße erfolgt. Die nahe Stellung von Nebenanlagen an den Straßen bewirkt eine wünschenswerte städtebauliche Verengung in Hinblick auf den Dorfcharakter und auf die Drosselung der Geschwindigkeit des vorbeifahrenden Verkehrs. Bei Ressourcen sparer Planung ist auch eine geringere Versiegelung des

Grundstücks die Folge.

4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung dargestellt. Das gesamte Planungsgebiet ist mit Ausnahme der Freilassinger Straße (Kreisstraße BGL 2, erlaubte Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) als Tempo-30-Zone ausgeschilbert.

Die Flächen der eingetragenen Sichtdreiecke sind im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen (z.B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Ablagerungen, usw.) frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe. Auch Stellplätze sind im Bereich der Sichtdreiecke unzulässig.

4.5 Gelände

Um die natürliche Höhenlage des Geländes durch Aufschüttungen oder Abgrabungen zu Ungunsten des angestrebten und erhaltenswerten Dorfcharakters zu verändern, darf die Höhenlage des natürlichen Geländes grundsätzlich nicht verändert werden. Aus demselben Grund sind auch keine Stützmauern erlaubt. Stattdessen ist das Gelände zu den Grundstücksgrenzen an das gewachsene Gelände gleichmäßig anzugleichen. Die unbebauten Flächen um die errichteten Gebäude sind so anzulegen, dass die Geländeoberfläche am Gebäude nicht tiefer als 35 cm unter dem Erdgeschoß-Fertigfußboden zu liegen kommt.

Andere Geländemodellierungen können zugelassen werden, wenn diese für die Erschließung des Grundstücks, die Führung von Oberflächenwasser oder die Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.

Falls das natürlich gewachsene Gelände nicht mehr ermittelt werden kann, gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, und zwar in der Mitte der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks zu dieser Straße.

4.6 Stellplätze und Garagen

Die Nutzung des öffentlichen Straßenraums als zusätzliche private Stellfläche ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und zur Sicherung eines ungehinderten Verkehrsflusses weitestgehend zu vermeiden. Daher sind die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 16.09.2025 verbindlich anzuwenden. Entsteht bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs eine Bruchzahl, ist die erforderliche Stellplatzanzahl nach den kaufmännischen Rundungsgrundsätzen auf- bzw. abzurunden.

Garagen im Bereich von Grundstückszufahrten haben, sofern die Einfahrt nicht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. In diesem Abstand sind auch Gartentore unzulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung eines fließenden Straßenverkehrs und hat sich in der Gemeinde bewährt. Der so entstehende Stauraum vor der Garage ermöglicht zudem eine kurzfristige Abstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge (z. B. Besucher) auf privatem Grund und entlastet den öffentlichen Verkehrsraum. Die Überschreitung der Mindestzufahrtslänge gemäß § 2 Satz 1 GaragenVO Bayern um 2,00 m ist dem Grundstückseigentümer zugunsten des Allgemeinwohls und der Gefahrenminimierung zumutbar.

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Schulstraße, der Staufenecker Straße, am Haunsbergweg und entlang der Jägerstraße ausreichend vorhanden. Einige weitere Straßenabschnitte im Planungsgebiet (z.B. Gaisbergstraße) weisen eine ausreichende Breite auf, um einseitiges Parken zu ermöglichen. Zusätzliche öffentliche Stellflächen werden nicht benötigt.

4.7 Gestaltungsregelungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind ausdrücklich auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen, die un-

ter § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB geregelt sind. Gemäß Art. 81 BayBO setzt die Gemeinde zudem örtliche Bauvorschriften zur Erhaltung und äußereren Gestaltung des Ortsbildes fest.

4.7.1 Gebäudeform

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

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

4.7.2 Fassadengestaltung

Gebäude werden neben ihrer Proportion und ihrer Gliederung bestimmt durch die verwendeten Materialien und Farben an den Fassaden. Zulässig sind die in der Region üblichen Fassadenmaterialien Putz, Holz und Holzwerkstoffen sowie deren Kombinationen. Auf den Baufeldern B2 und B3 können darüber hinaus ausnahmsweise auch Metallverkleidungen zugelassen werden.

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

4.7.3 Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen

- Dachformen und Dachneigungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Siedlungsgestaltung, auch auf ihre Fernwirkung. Im südostbayerischen, ländlichen Raum sind bei Hauptbaukörpern traditionell geneigte, symmetrische Dachformen verbreitet. Für ein homogenes Ortsbild wird dieser Typus auch in Zukunft für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.
- Die erlaubte Dachneigung von 17° bis 32° verträgt sich mit dem im alpenländischen Raum vorherrschenden Baustil und wird zu einer effizienteren Ausnutzung von Energiepaneelen auf Dächern verhelfen, wird aber auch einen wirtschaftlichen Dachausbau ermöglichen und damit zusätzlichen Raum für eine innerörtliche Nachverdichtung schaffen.
- Auf den Baufeldern B2, B3, B4 und B5 sind zusätzlich flacher geneigte Dächer ab 5° erlaubt, da eine wirtschaftliche Ausnutzung eines spitzen Dachraumes bei vielen Nutzungsarten nicht möglich ist. Eine differenzierte Dachgestaltung wird auch begrüßt, um die Möglichkeit zu bieten, eine sonstige Nutzung anhand ihres optischen Erscheinungsbildes von der Wohnbebauung abzugrenzen.
- Um die Unterordnung von Garagen, Nebengebäuden sowie weiteren untergeordneten Anbauten mit einer Grundfläche bis zu 30 m^2 gegenüber den Hauptbaukörpern zu verdeutlichen, werden geneigte Dächer mit einer Neigung von 5° bis 32° zugelassen. Die Festlegung ermöglicht bessere Belichtungsmöglichkeiten der Hauptgebäude.
- Flachere Dachflächen eignen sich gut für eine extensive Dachbegrünung und tragen in diesem Fall dazu bei, den Niederschlagswasserabfluss zu verlangsamen und den Verdunstungsgrad im Ortsteil zu erhöhen.
- Auf dem Baufeld 6 wird aufgrund des bestehenden steileren Daches für die Hauptbaukörper ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 17° und höchstens 37° festgesetzt.

Dacheindeckung

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

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

4.7.4 Dachaufbauten

Dachgauben

Die Festsetzungen bzgl. der Art und Lage von Dachgauben gelten für alle Bauvorhaben mit Ausnahme von nachträglichen Gebäudeausbauten zu Wohnzwecken.

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

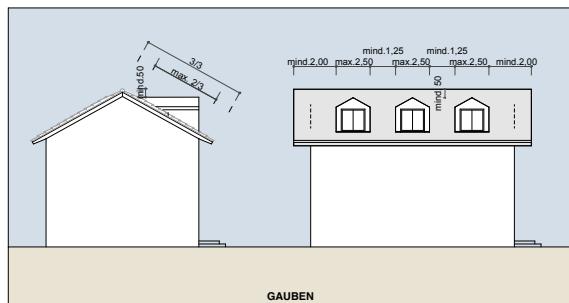


Abb.: Vorgaben zu Gauben

Quergiebel

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

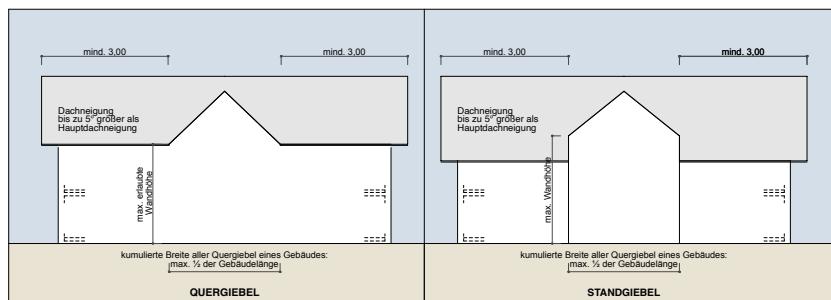


Abb.: Vorgaben zu Quergiebel

Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

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

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

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

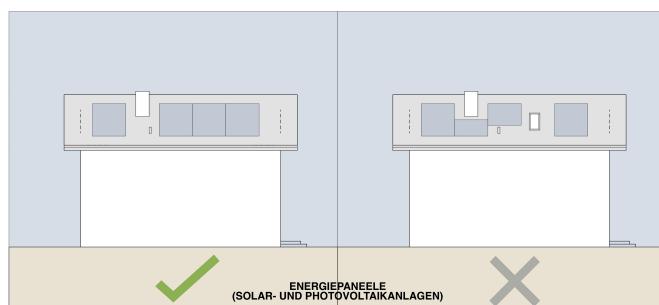


Abb.: Solar- und Photovoltaikanlagen

Antennen

Um eine optisch ruhigen, harmonischen Straßenraum zu gewährleisten, dürfen Fernseh- und Rundfunkantennen jeglicher Art bei traufständigen Gebäuden nur auf der der Erschließungsstraße abgewandten Dachfläche in einem Abstand von mind. 2,00 m vom First angebracht werden. Bei giebelständigen Gebäuden muss ein Mindestabstand von 5,00 m von der Außenseite der straßenseitigen Fassadenfront eingehalten werden.

Bei mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen, um die Dachflächen nicht durch unnötige Aufbauten zu verunzieren. Trotz dieser Vorgaben ist ein ungestörter Satellitenempfang möglich.

4.8 Einfriedungen, Sichtschutz

Dem Wunsch der Eigentümer, ihre Gärten zu öffentlichen Bereichen und Nachbargrundstücken hin aus Sicherheitsaspekten einzufrieden und vor fremden Einblicken zu schützen, soll zwar Rechnung getragen werden, allerdings soll dadurch nicht der Blick auf die Häuser völlig verstellt werden. Die Höhe der Einfriedungen wird deshalb mit maximal 1,20 m definiert. Einer "Einhäusung" und "Anonymisierung" von Grundstücken wird damit entgegengetreten. Allein als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig. Sie können sinnvoll sein zur Sicherheit eigener Kinder oder Tiere oder um das Grundstück gegen verkehrsbedingte Einwirkungen zu schützen.

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

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

ven Abschottung von Grundstücken, die nicht als städtebaulich wünschenswert betrachtet wird, wird damit entgegengetreten.

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

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

Flurstücke 1848, 1844, 1845/5, 1846/6 und 1845/7 (Schulstraße):

Dem Wunsch einzelner Anlieger, an ihren Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Flächen (Sportplatz, Kinderspielplatz) höhere Einfriedungen errichten zu dürfen, wird entsprochen, da hier aufgrund der angrenzenden Nutzungen eine erhöhte Bedarf an Sicht- und Schallschutz besteht. Die Sichtschutzwände dürfen max. 2,50 m hoch sein, müssen aus Holz bestehen und einen Bodenabstand von 15 cm einhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

4.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

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

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

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

4.10 Lärmenschutz

Aufgrund der westlich im Plangebiet liegenden Kreisstraße BGL 2 (Freilassinger Straße), dem anschließenden Spiel- und Sportplatz sowie Gewerbe im Plangebiet wurden verschiedene Konflikte zwischen den Emissionsorten und den angrenzenden Bebauungen bzw. Freiflächen vermutet. Zur Klärung wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Möhler+Partner erstellt. Im Bericht Bericht 070-01302-02 vom 17.11.2025 werden Lösungsmöglichkeiten zur Konfliktbewältigung thematisiert, die vom Bauausschuss erörtert und deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt wurden. Das beiliegende Schallschutzbuch geht ausführlich auf das Thema ein.

4.10.1 Allgemeines

Mögliche konfliktverursachende Lärmquellen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde bekannt (Kreisstraße BGL 2, Sportplatznutzung, Gewerbe). Über die Vor- und Nachteile von aktiven Maßnahmen (z.B. Schallschutzwände) wurde gemeindeintern beraten:

- + Schutz der Anwohner und Schutz der benachbarten Gebäude, Garten- und Freiflächen
- optische Trennwirkung, die das Dorf erheblich in zwei Teile spaltet

- auf lange Sicht befürchtete, soziale Trennung der beiden Ortsteile
- Lärmschutzwand beeinträchtigt die Außenwirkung des Dorfbildes massiv
- Barrierewirkung, die die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer weiter einschränkt
- notwendige Sichtachsen für die Verkehrsteilnehmer werden zerschnitten

Aktive Schallschutzmaßnahmen würden das Ortsbild also erheblich beeinträchtigen und erscheinen im Hinblick auf die bereits langjährig bestehende und von der Nachbarschaft großteils akzeptierten Immissionssituation unverhältnismäßig. Da die Überschreitung der Grenzwerte nur in wenigen Fällen erfolgt, entscheidet sich die Gemeinde für einen passiven Lärmschutz an den betroffenen Nachbargebäuden.

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

4.10.2 Verkehrslärm

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

Die höchste Verkehrslärmbelastung tritt entlang der BGL2 auf. An den der Straße zugewandten Seiten der bestehenden Wohngebäude treten Beurteilungspegel von bis zu 64/56 dB(A) tags/nachts am Haunsbergweg 20/21 auf. Somit werden am Haunsbergweg 20/21 die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet um 9/11 dB(A) tags/nachts überschritten. An den jeweiligen lärmabgewandten Rückseiten der Gebäude können die Tagesorientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Nachts treten auch dort geringfügige Überschreitungen auf. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV), die als Anhalt für das Vorliegen (noch) gesunder Wohnverhältnisse dienen können, werden tags, sowie an den Rückseiten nachts eingehalten.

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

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

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

Maßnahmen gegen Verkehrslärm

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

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

Auf verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV nachts wird durch eine lärmoptimierte Grundrissorientierung reagiert. Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im allgemeinen Wohngebiet, in der ersten Gebäuderieihe entlang der BGL2 sind im Falle einer Nutzungsänderung, von Neu- und Ersatzbauten auf die verkehrslärmabgewandte Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zur o.g. Straße hingewandten Hauseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Des Weiteren können an Balkonen zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen Wintergärten o.ä. vorgesehen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. In Bayern ist hierfür die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ maßgeblich. Die Anforderungen an die Außenbauteile führen im vorliegenden Fall durch Verkehrslärm entsprechend Gleichung 6 mit $K_{Wohnraum} = 30$ dB der DIN 4109-1 zu einem resultierenden Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{W,ges} = 30$ dB und bis zu $R'_{W,ges} = 40$ dB je nach vorliegendem Außenlärmpegel. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster selbst ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich. Damit Fenster ihre schalldämmende Wirkung erzielen, müssen sie daher in Schlafräumen dauernd geschlossen gehalten werden. Um dennoch einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, müssen in Schlaf- und Kinderzimmern entlang der BGL2 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. In Wohnräumen, die nur tagsüber genutzt werden, kann den Anforderungen der Lufthygiene durch Stoßlüften entsprochen werden.



Abb.: Kennzeichnung der Schallfestsetzung Verkehrslärm (dunkelgrün)

4.10.3 Anlagenlärm - Gewerbe

Durch den Betrieb der im Plangebiet ansässigen bzw. angrenzenden gewerblichen Anlagen (Autohaus, Lebensmittelmarkt, Baumarkt etc.) ist im Tages- und Nachtzeitraum mit einer Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegten Wohnnutzungen zu rechnen.

Bei dem Gastronomiebetrieb durch das 'Hackerstüberl' kommt es im Nachtzeitraum zu Überschreitungen um 5 dB(A) des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete. Zudem treten durch die Parkplatznutzung bei der Spitzenpegelbetrachtung während der Nachtzeit Überschreitungen des Kriteriums für kurzzeitige Geräuschspitzen von rund 2 dB(A) auf. Zur Vermeidung des Lärmkonflikts werden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen:

Um zu verhindern, dass bei einem möglichen Heranrücken der Gaststätte 'Hackerstüberl' (Flur Nr. 1479/18, Jägerstraße) an die Nachbarbebauung hier schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches durch Gewerbelärm belastet werden, werden Schallschutz-Maßnahmen getroffen.

Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung hellgrün gekennzeichneten Fassaden im Bereich vorhandener Betriebe sind im Falle einer Nutzungsänderung, eines Um- und Erweiterungsbaus der bestehenden Gebäude oder eines Neubaus nach der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, muss durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten o. Ä.) gewährleistet werden, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser Räume die Immissions-

richtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm eingehalten werden.

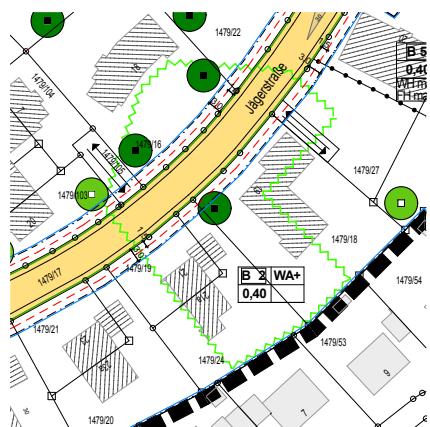


Abb.: Kennzeichnung Schallfestsetzung Anlagenlärm (hellgrün) - 'Hackerstüberl'

4.10.4 Anlagenlärm – Sport und Veranstaltungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10.5 Fluglärm

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

Hinweis

Die beiliegende schalltechnische Untersuchung, Bericht 070-01302-02, vom 17.11.2025 (Büro Möhler + Partner, Augsburg) geht ausführlich auf das Thema Lärmschutz ein (Anlage 1).

4.11 Grünordnung

Die privaten Gärten und öffentlichen Bereiche im Plangebiet sind bereits gut durchgrün und vorwiegend mit einheimischen Bäumen und Büschen bepflanzt. Ein Planungsziel ist die Bewahrung des dörflichen Charakters. Hierzu sollen die bestehenden Grünstrukturen erhalten und auf wenigen Grundstücken durch weitere Neupflanzungen ergänzt werden.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen sollen auch den Erfordernissen des Klimaschutzes, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (z.B. durch Dachbegrünung, vorgeschlagene, heimische Bepflanzung usw.)

4.11.1 Allgemeines

- Heimische Bäume und Sträucher tragen Blüten und Früchte, sie ernähren Vögel und Insekten. Heimische Gehölze sind gut an unser Klima angepasst und weisen i.d.R. einen geringeren Schädlingsbefall als exotische Pflanzen auf. Sie entwickeln sich auch ohne aufwändige Pflege und chemische Düngung und bewirken ein widerstandsfähiges Ökosystem im Plangebiet.
- Die Pflanzung von Laubbäumen statt Nadelbäumen wird wegen deren günstigeren Einflusses auf das Mikroklima empfohlen.
- Neue Baukörper sollen so eingefügt werden, dass sie vorhandenen Vegetationsflächen so wenig wie möglich beeinträchtigen.
- Um- oder Neugestaltungen von Grundstücken sollen Versiegelungen auf das minimal notwendige Maß beschränken.
- Bei großen fensterlosen Wandflächen wird eine Begrünung mit Selbstklimmern oder rankenden Pflanzen empfohlen.
- Bei Anpflanzungen müssen die Grenzabstände zum Nachbargrundstück laut Bürgerlichem Gesetzbuch BGB berücksichtigt werden, ebenso sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.
- Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind als erhaltenswert eingestuft. Ihre dargestellte Lage der erhaltenswerten Bäume ist nicht eingemessen, Abweichungen in natura sind möglich.
- Auf bislang spärlich bepflanzten Grundstücken werden zur besseren Durchgrünung des Planungsgebietes neu zu pflanzende Bäume und Hecken vorgeschlagen.
- Dachbegrünung: Dächer von Nebengebäuden sowie von untergeordneten Anbauten an Hauptgebäuden eignen sich aufgrund der erlaubten Dachneigung ab 5° gut für eine extensive Dachbegrünung und tragen in diesem Fall dazu bei, den Niederschlagswasserabfluss zu verlangsamen und den Verdunstungsgrad zu erhöhen.
- Befestigte Flächen auf Baugrundstücken: Um die Versickerungsrate innerhalb der Baugebiete zu erhöhen, sind befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Als Material bietet sich beispielsweise Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersteine mit offenen Fugen oder ähnliche Beläge ohne Vollversiegelung an.
- Zu begrünende Flächen auf Baugrundstücken: Nicht überbaute, unbefestigte Flächen auf den Baugrundstücken sollen begrünt und bepflanzt werden, um eine verbesserte Ökologie und eine attraktive Grünausstattung des Planungsgebiets sicherzustellen.
- Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Antennen: Sie sind im Sinne des gewünschten Ortschaftsbildes auf nicht überbauten oder befestigten Flächen unzulässig, um die Möglichkeit einer gärtnerischen Gestaltung aller nicht überbauten Flächen zu erhalten. Auch aus Gründen eines verantwortungsvollen Umgangs mit unversiegelten Flächen im Ort ist die Festsetzung sinnvoll. Für Anlagen zur Energiegewinnung bieten sich stattdessen die geneigten Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden an.
- Nutzung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser: Die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf minimiert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser und trägt zur Entlastung der gemeindlichen Kläranlagen bei. Aus ökologischer Gründen müssen alle unverschmutzten Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen - soweit wie möglich - sachgerecht nach den geltenden Vorschriften auf dem eigenen Grundstück versickern oder als Brauchwasser genutzt werden (z.B. zur Gartenbewässerung oder für die WC-Spülung). Damit wird eine zusätzliche Überlastung des öffentlichen Abwassersystems bei Starkregen verhindert.

4.11.2 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

- Die öffentliche Grünfläche für Sport- und Spielanlagen kann als Spielplatz und Spielanlage sowie als Sportplatz und Sportanlage für Vereins-, Schul- und Freizeitaktivitäten genutzt werden. Ebenso sind die Errichtung bzw. der Erhalt der dazugehörigen Nebenanlagen auf dieser Fläche zulässig. Die Fläche ist in den Randbereichen teilweise bereits gut mit Hecken und Bäumen eingegrünt. Entlang der Freilassinger Straße wird die vorhandene Baumreihung durch weitere Baumpflanzungen geschlossen, um einen freiraumplanerischen Abschluss zur Kreisstraße zu erhalten.
- Eine weitere öffentliche Grünflächen befindet sich an der Grundschule mit einer Obstbaumbeplanzung, sie wird als Schulgarten genutzt.
- Weiters gibt es kleine Flächen von Straßenbegleitgrün.

Private Grünflächen

- Ehemalige private Grünfläche zwischen Sportplatz und Wohnbebauung an der Schulstraße: Die im ursprünglichen FNP ausgewiesene Grünfläche auf den nordöstlich des Sportplatzes anrainenden Grundstücken Flur Nr. 1848, 1844, 1845/5, 1845/6 und 1845/7 (Schulstraße) ist nicht mehr festgesetzt. Der Grünbereich zwischen Spielfeld und Privatgrundstücke mit einer Breite von ca. 16 m - 32 m regelt auf öffentlichem Grund die Distanz zwischen den verschiedenen Nutzungen.
- Private Grünflächen bei Straßengabelung Freilassinger Straße / Schulstraße: Auf den Grundstücken Flur Nummer 5/1 und 5/3 (Freilassinger Straße / Ecke Schulstraße) bleibt die Grünfläche aus städtebaulichen Aspekten größtmöglich erhalten.

4.11.3 Pflanzliste

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

Empfehlenswerte Sorten

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

4.11.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Den Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft können durch die getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan (Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, Beschränkung des Versiegelungsgrades, Neupflanzung standortheimischer Gehölze, Erhaltung bestehender Grünstrukturen sowie Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung) als gering eingestuft werden. Da im Rahmen der B-Plan-Neufassung keine zusätzlichen Flächen beansprucht werden, keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades zugelassen wird und auch keine Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorgesehen sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, sind Ausgleichsflächen nicht erforderlich. Die Auswirkungen des B-Plans auf die Umwelt sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Hinweis

Der beiliegende Umweltbericht vom 27.01.2025 (Schmid + Partner, Stadtplaner Architekt PartGmbH, Teisendorf) geht ausführlich auf dieses Thema ein (Anlage 2).

4.12 Werbeanlagen

Optisch aggressive und auffällige Werbeanlagen können störend in einem Straßenbild sein. Ziel der Gestaltungs-festsetzungen für Werbeanlagen ist deshalb, dass sie nach Größe, Lage und Art ansprechend gestaltet sind, so dass sie nicht verunstaltend auf die Nachbarschaft wirken. Mit den Festsetzungen werden störende Häufungen von Werbeanlagen oder Fremdwerbungen verhindert. Eine Beleuchtung wird nur ausnahmsweise genehmigt, sofern sie während der Öffnungszeiten zur Auffindbarkeit des Betriebes führt. Die Werbeanlagen sind in diesem Fall mit insekten schonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln während der Öffnungszeiten zugelassen. Anwohner/Passanten sollen sich durch eine blendende Beleuchtung nicht gestört fühlen.

4.13 Hinweise

Es wurden in der Satzung als Hinweise folgende Themen nachrichtlich aufgeführt:

- Denkmäler und Bodendenkmäler
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation

Es wurden in der Satzung als Hinweise folgende Themen aufgeführt bzw. zur Information der Öffentlichkeit auf folgende Umstände hingewiesen:

- Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis: Mit dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, anhand dessen die Einhaltung der maximalen Grundflächenzahl nachgewiesen wird und aus dem die Lage und die Ausführung der Zufahrten und Stellplätze abzulesen sind.
- Bodenverunreinigungen: Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.
- Landwirtschaft: Obwohl der Geltungsbereich selbst keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung mehr beherbergt, ist Surheim Teil einer stark landwirtschaftlich geprägten Gegend. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen (Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen) sind deshalb zu dulden. Falls es die Wetterlage während der Erntezeit erfordert, sind evtl. Emissionen auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit hinzunehmen.
- Nutzung von Oberflächenwasser
- Zweitanschluss zur Wasserversorgung
- Kosten für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm. Das zuständige staatliche Bauamt Traunstein weist darauf hin, dass eventuelle Lärmschutzmaßnahmen bzw. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärm-sanierungsmaßnahmen nicht von den öffentlichen Trägern übernommen werden. (VerkehrslärmschutzVO - 16. BlmSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien - VLärmSchR 97)
- Bestandsschutz: Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne von §29 BauGB nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden, Umbauten und Änderungen durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen, neu hinzugebaut wird oder eine Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.
- Teilung von bebauten Grundstücken: Nicht im Sinne des Baurechts durchgeführte Grundstücksteilungen stellen ein baurechtliches Problem dar. Gemäß §19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bebaute Grundstücke nur so geteilt werden dürfen, dass alle entstehenden Teilflächen die Festsetzungen aus dem B-Plan weiterhin einhalten. Auch die ausreichende Zufahrtsmöglichkeit von Einsatzfahrzeugen und die Einhaltung aller Abstandsflächen muss gewährleistet werden. Bereits nicht im Sinne des Baurechts geteilte Grundstücke erlangen durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes nicht automatisch ihre Legitimierung. Die bau- und privatrechtlichen Rechtmäßigkeiten (z.B. Brandschutz, Abstandsflächenübernahmen) sind zu klären bzw. bei Bedarf herzustel-

len. Sollte durch die Teilung eines Grundstückes ein "Inselgrundstück" entstehen, d.h. ein Grundstück ohne direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße, so müssen entsprechende Geh- und Fahr- und Leitungsrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

- Stellplätze vor Garagentoren: Sie dürfen bei der Stellplatzberechnung nicht berücksichtigt werden.
- Profilgleichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung): Um bei aneinander gebauten Gebäuden ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen wird empfohlen, dass bei Bestandsgebäuden die vorhandene Wandhöhe, bei neu geplanten Doppelhäusern und Hausgruppen die maximale, festgesetzte Wandhöhe eingehalten wird. Die Empfehlung erscheint sinnvoll als Beitrag zu einer homogenen Dachlandschaft innerhalb des Planungsgebiets und damit zu einem attraktiven städtebaulichen und architektonischen Ortsbild. Dächer sind folgerichtig profilgleich auszuführen, d. h. mit einheitlicher Traufhöhe, Dachneigung sowie Farbe und Art der Dacheindeckung. Durch die aufeinander abgestimmte Gestaltung soll ein ruhiges Erscheinungsbild erreicht werden.
- DIN-Normen: Bereithaltung der in der Satzung erwähnten Norm während der allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung im Rathaus, Moosweg 2, Saaldorf.

4.14 Sonstiges

Baugrenzen und neu geplante Verkehrsflächen wurden in der Planung vermaßt. Nicht möglich ist eine Vermaßung von bestehenden Verkehrsflächen und Bestandsgebäuden, bei denen die Außenwände nicht parallel zu den Grundstücksgrenzen verlaufen.

5. Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen der vorliegenden Planung sind

- Maßvolle Nachverdichtung des bereits bebauten Gebietes in einer innerörtlichen Lage durch die Schaffung von neuem Bauland und erhöhtem Maß der Nutzung
- Vermeidung einer nachhaltigen Veränderung des Siedlungsbildes aufgrund der Festsetzungen hinsichtlich Bauhöhe und Baugestaltung
- Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Dorfzentrum durch Anpassung der Art der Nutzung von MUe bzw. MU in WA zugunsten eines besseren Schutzes der Wohnnutzung.
- Wahrung des Ortsbildes durch gestalterische Festsetzungen
- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden, ortsbildrelevanten Grünflächen, verbesserte Durchgrünung durch Pflanzgebote, Schließung der Dorfrandeingrünung

Ohne Nachverdichtung müsste Bauland für dringend benötigte Wohn- und Gewerbezwecke an anderer Stelle geschaffen werden. Ohne eine Tolerierung verschiedener, mit der Wohnnutzung verträglicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes könnte die Inanspruchnahme der Bestandsgebäude uneffektiv bleiben und im ungünstigsten Fall Häuser leer stehen und verfallen. Das Ortsbild würde sich auf langer Sicht markant zu seinem Ungunsten verändern. Statt des Angebots einer nicht störenden gewerblichen Nutzung in den zentrumsnahen Quartieren müssten neue Flächen für Gewerbe über den bestehenden Ortsrand hinaus unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ausgewiesen werden und der fußläufig erreichbare Ortskern im Laufe der Zeit verkümmern.

Im Allgemeinen wird erwartet, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans

- die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung infolge der Nachverdichtung genutzt werden und dadurch einem unnötigen Flächenverbrauch am Ortsrand entgegengewirkt wird
- Reize geschaffen werden, die auf lange Sicht das Abwandern junger, einheimischer Familien aus dem Ortskern vermeiden lassen ('Mehr-Generationen-Wohnen').
- die Funktion des Dorfes durch die Art der Nutzung WA mit nichtstörenden Gewerbe als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum mittelfristig nur geringfügig schlechter gesichert und weiter entwickelt werden kann als dies mit dem bisher festgesetzten MU der Fall gewesen wäre.
- die Standortvoraussetzungen für kleine Unternehmen sowie für Dienstleistungsbetriebe teilweise erhalten bzw. verbessert werden.
- eine weitere Siedlungsentwicklung soweit möglich an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kostengünstig ausgerichtet wird.

- neue Bauvorhaben sich gestalterisch an der regionalen, baulichen Tradition ausrichten.
- durch die erhöhte Flexibilität der Vorschriften die Grundlage gelegt wird für in Zukunft zügigere und kostengünstigere Baubewilligungen im Freistellungsverfahren

Merkliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die moderate Erhöhung der Grundflächenzahlen wird kein ungünstiger Einfluss auf das Gebiet befürchtet. Die in Zukunft erlaubten gewerblichen Nutzungen sind orts- und gebietsverträglich. Zusätzlicher Verkehr wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht erwartet.

6. Anlagen

• Anlage 1:

Schalltechnische Untersuchung Bericht 070-01302-02 vom 17.11.2025
Büro Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Augsburg

• Anlage 2:

Umweltbericht vom 27.01.2025
Schmid + Partner, Stadtplaner Architekt PartGmbH, Teisendorf

Saaldorf-Surheim, den

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

Planung

Architekturbüro Riedl
Teisenbergstraße 2
83416 Saaldorf-Surheim
Tel 08654 66 557
Email architekt.riedl@t-online.de