

GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

BEBAUUNGSPLAN SURHEIM-SÜDOSTÍ IN SURHEIM

UMWELTBERICHT (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Das Gebiet des neu gefassten Bebauungsplanes „Surheim-Südost“ befindet sich zentral in der Ortschaft Surheim im Bereich östlich der Freilassingener Straße und umfasst ca. 23,1 ha.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Surheim Südost“ aus dem Jahr 1976 wies bereits zahlreiche Änderungen auf und konnte heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Aus diesem Grund wurde eine komplette Überarbeitung und Neufassung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Laufe des Verfahrens beschloss die Gemeinde das Planungsgebiet in zwei selbständige Bebauungspläne zu unterteilen. Der Bebauungsplan „Surheim Südost 1“ wurde in der Zwischenzeit bereits neu gefasst und rechtskräftig. Im Laufe der Weiterbearbeitung der Planung für den Teilbereich 2 erwies es sich als sinnvoll beide Teilbereiche wieder zusammenzuführen und nun für das ganze Planungsgebiet einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Die vorliegende Neufassung entspricht nun wieder annähernd der Größe des Ursprungsbebauungsplanes. Einzelne Teilflächen wurden aufgrund ihres Charakters allerdings in das Planungsgebiet aufgenommen bzw. benachbarten Bebauungsplänen zugeordnet, um einen geschlossenen Geltungsbereich östlich der Kreisstraße BGL 2 zu erhalten.

Das Gebiet ist geprägt von öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, öffentliche Grünflächen mit Sport- und Spielanlagen) und einer überwiegend zweigeschossigen, lockeren, gut durchgrüneten Wohnbebauung. Dazwischen sind aber auch insbesondere im westlichen Teil auch einzelne gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, unter Erhaltung des bestehenden dörflichen Gebietscharakters mit seiner funktionellen Vielfalt eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu ist auch eine Anpassung der Art der Nutzung an die bestehende Struktur erforderlich.

Die Wohngebiete im Norden und Osten des Planungsgebietes werden wie bisher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Der westliche Teil des Planungsgebietes wird aufgrund der vorhandenen und auch zukünftig gewünschten Nutzungsmischung nun als Urbanes Gebiet bzw. als eingeschränktes Urbanes Gebiet festgesetzt. Dadurch soll der Standort als Nahversorgungszentrum erhalten bzw. gestärkt und Lärmkonflikte vermieden werden. Auch hier sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im nordwestlichen Teil wird der bestehende Schul- und Kindergartenstandort mit weiteren sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Anlagen als Fläche Gemeinbedarf festgesetzt. Westlich und südlich daran anschließend liegen öffentliche Grünflächen mit Sportanlagen und Kinderspielplatz.

Die Festsetzung grundstücksübergreifender Baufenster eröffnet einen größeren Spielraum hinsichtlich der Situierung neuer Gebäude bzw. der Erweiterung bestehender Anlagen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nun einheitlich mit einer Grundflächenzahl von 0,40 im Dorfkern und 0,35 im restlichen Planungsgebiet festgesetzt. Die Höhen der Hauptgebäude

werden durch die maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe definiert. Die Wandhöhe darf in der Regel maximal 6,80 m bzw. bei bestehenden höheren Gebäuden 9 m bzw. 9,50 m betragen. Die Firsthöhe darf überwiegend maximal 9,50 m bzw. in Einzelfällen 11 m bzw. 11,50 m aufweisen. Im Baugebiet gilt die offene Bauweise, wobei Gebäude mit einer Länge von mehr als 36 m deutlich zu gliedern sind. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Die neu getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Dachneigung und Dachaufbauten eröffnen einen deutlich größeren Gestaltungsspielraum als bisher.

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

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen an der Freilassingener Straße wurden geeignete Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Im eingeschränkten Urbanen Gebiet

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

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

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

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

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

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

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

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Durch künftige Baumaßnahmen werden baubedingt nur Flächen von relativ geringem Ausmaß verändert und gegebenenfalls Oberboden zwischengelagert. Eine Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu befürchten. Infolge der durchwegs mit 0,35 bzw. 0,40 festgesetzten GRZ wird sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich erhöhen. Im Bereich jener Bauparzellen, die bisher noch von keiner Änderung bzw. Neufassung betroffen waren, galt bisher eine GRZ von 0,4 und die BauNVO in der Fassung von 1968, die auf die Flächenversiegelung durch Nebenanlagen nach § 14, Terrassen, Balkone sowie Garagen, Zufahrten usw. keinen Einfluss genommen hatte. Insofern wird der zulässige Versiegelungsgrad in Teilbereichen sogar reduziert. In den meisten bisher erfolgten Änderungen wurde die GRZ mit 0,25 festgesetzt, so dass hier eine geringfügige Erhöhung von 0,25 auf 0,35 bzw. 0,40 gegeben ist. Es ist davon auszugehen, dass diese äußerst maßvolle Nachverdichtung in den bereits geänderten Bereichen durch die künftige Begrenzung des Versiegelungsgrades in den bisher unveränderten Gebieten in jedem Fall ausgeglichen wird. Im Verhältnis zum bereits rechtskräftig gewordenen Teil 1, der nun wieder in den Gesamtplan integriert wird, ergibt sich ebenfalls eine leichte Erhöhung.

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

Darüber hinaus führen die nun festgesetzten privaten Grünflächen (Teilfl. der Fl.-Nr. 5/1, 5/3, 1852, 1856/1 und 1872/1 Gemarkung Surheim) zu einer weiteren Verbesserung und Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen.

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

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

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

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

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

Die häuslichen Abwässer werden durch Anschluss an die Ortskanalisation entsorgt.

Auswirkungen:

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

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

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Im Geltungsbereich befinden sich die öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, sowie öffentliche Grünflächen mit Sportanlagen und Spielplatz, die gärtnerisch angelegt und gepflegt sind. Ferner sind einige Mehrfamilienwohnhäusern mit entsprechend gestalteten und begrünter Außenanlagen vorhanden. Im Wesentlichen aber überwiegen

Einzel- und Doppelwohnhäuser mit bestehenden Zier- und Nutzgärten. Das gesamte Gebiet ist durchwegs gut durchgrünt und es sind zahlreiche heimische Laub- und Obstgehölze vorzufinden.

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

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

Auswirkungen:

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

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

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

2.4. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

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

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

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

2.5. Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist derzeit in weiten Teilen mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern bebaut und war bisher überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ganz im Nordwesten befinden sich Schule und Kindergarten sowie öffentliche Grünflächen mit Sportplatz und Kinderspielplatz. Südlich der Sportanlagen befand sich ein Autohaus mit Werkstätte und Verkauf, das zwischenzeitlich geschlossen wurde. Innerhalb des Wohngebietes im westlichen bzw. südwestlichen Teil sind im Laufe der Zeit aber auch einige gewerbliche Nutzungen und Geschäfte entstanden. Künftig wird daher dieser Teil des Planungsgebietes als Urbanes Gebiet bzw. eingeschränktes Urbanes Gebiet und der östliche bzw. nordöstliche Teil weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Änderung der Gebietskategorie ist erforderlich, um auch zukünftig eine dörflich traditionelle Mischnutzung im Dorfkern bzw. entlang der Hauptachsen zu ermöglichen. Die nun grundstücksübergreifend großzügig festgesetzten Baugrenzen erlauben eine gewisse Nachverdichtung und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.

Ganz im Westen des Planungsgebietes verläuft die Freilassingener Straße (Kreisstraße BGL 2) mit nicht unerheblichem Verkehrsaufkommen. Ferner sind auch nördlich (Lebensmittelmarkt,

Raiffeisenbank, weitere gewerbliche Anlagen) und südwestlich (Sport- und Trainingsplatz, Baumarkt) des Geltungsbereiches Nutzungen mit Konfliktpotential vorhanden. Östlich verläuft in einem Abstand von ca. 430 m zum östlichen Rand des Geltungsbereiches die Bundesstraße B20.

Zur Abschätzung der gesamten Immissionssituation und zur Konfliktlösung wurde daher eine **schalltechnische Untersuchung** (MÖHLER+PARTNER INGENIEURE AG, 11.02.2022, Bericht Nr. 070-4839-09/4) durchgeführt. Diese kam zusammenfassend zu nachfolgendem Ergebnis:

- Allgemein:

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

- Verkehrslärm:

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

Die höchste Verkehrslärmbelastung tritt entlang der BGL 2 auf. An den der Straße zugewandten Seiten der bestehenden Wohngebäude treten Beurteilungspegel von bis zu 64/57 dB(A) tags/nachts am Haunsbergweg 21 (Urbanes Gebiet) und von bis zu 62/55 dB(A) tags/nachts an der Jägerstraße 28 (allgemeines Wohngebiet) auf. Somit werden am Haunsbergweg 21 die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein urbanes Gebiet um 1/7 dB(A) tags/nachts überschritten. An den jeweiligen lärmabgewandten Rückseiten des Gebäudes können die Tagesorientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Nachts treten auch dort geringfügige Überschreitungen um 1 bis 2 dB(A) auf. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die als Anhalt für das Vorliegend (noch) gesunder Wohnverhältnisse dienen können, werden tags, sowie an den Rückseiten nachts eingehalten.

Im Kreuzungsbereich BGL 2 . Schulstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes werden an dem bestehenden Wohngebäude (Schulstraße 4) die Orientierungswerte für ein urbanes Gebiet von 63/50 dB(A) tags/nachts eingehalten. Entlang des südlichen Bereiches der Schulstraße treten aufgrund der geringen Verkehrsmenge und der geringen Höchstgeschwindigkeit keine Überschreitungen der Orientierungswerte für urbane Gebiete auf.

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

Des Weiteren zeigt sich, dass auf der Pausenfläche Verkehrslärmimmissionen von 59 bis 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 lärmmindernder 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 lärmmindernder Fahrbahnbelag wirkt sich als Eingangsparameter bei der Verkehrslärberechnung aus. Er kann allerdings nur berücksichtigt werden, wenn die Realisierung dieser Maßnahme unwiderruflich sichergestellt ist.

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

Auf verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird durch eine lärmoptimierte Grundrissorientierung reagiert. Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im urbanen Gebiet (MU, MUe), in der ersten Gebäudereihe entlang der BGL 2 sind im Falle einer Nutzungsänderung, von Neu- und Ersatzbauten auf die verkehrslärmabgewandte Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zur o.g. Straße hingewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Des Weiteren können an Balkonen zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen Wintergärten o.ä. vorgesehen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. In Bayern ist hierfür die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ maßgeblich. Die Anforderungen an die Außenbauteile führen im vorliegenden Fall nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu einem resultierenden Schalldämm-Maß von $R_{w,res} = 40$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen (entspricht Lärmpegelbereich IV). 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 BGL 2 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. In Wohnräumen, die nur tagsüber genutzt werden, kann den Anforderungen der Lufthygiene durch Stoßlüften entsprochen werden.

- Anlagenlärm . Gewerbe

In der schalltechnischen Untersuchung wurden des Weiteren die Gewerbelärmimmissionen der sich im Plangebiet befindenden gewerblichen Nutzung (Autohaus und Gastronomie) sowie die der angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Baumarkt, Lebensmittelmarkt, Bank, Frisör, etc.) prognostiziert und gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnnutzungen derzeit eingehalten werden.

Auf mögliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Falle des Heranrückens schutzbedürftiger Nutzungen an die Gastronomie in der Jägerstraße 19 (Fl.-Nr. 1479/18) wird durch eine lärmoptimierte Grundrissorientierung reagiert. Im Falle einer Nutzungsänderung, eines Um-, Neu- oder Erweiterungsbaus sind schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) auf die lärmabgewandte Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zur Lärmquelle hingewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Damit Fenster in den der Lärmquelle zugewandten Fassaden ihre schalldämmende Wirkung erzielen, müssen diese dauernd geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftaustausch kann z.B. mit Hilfe von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den belasteten Fassaden bzw. durch offenbare Fenster an anderen Außenwänden erreicht werden.

- Anlagenlärm . Sport:

In der schalltechnischen Untersuchung wurden weiter die Sportlärmimmissionen durch den Trainings-, Spiel- und Turnbetrieb auf dem Trainings- und Spielfeld sowie die Veranstaltungen im Kulturvereinskeller, der der Turnhalle, des Pfarrheim und der

Stummer-Wiese (Dorfplatz) ermittelt und gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung) bewertet.

Durch den Sportbetrieb in der Turnhalle sind keine relevanten Schallimmissionen zu erwarten. Lediglich von den Pkw-An- und Abfahrten der Sportler in der Turnhalle ist mit Geräuscheinwirkungen zu rechnen. Es zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte beim Trainings- und Spielbetrieb an allen Immissionsorten eingehalten werden. Bei einer seltenen sonntäglichen Nutzung (nicht öfter als an 18 Sonn-/Feiertagen im Jahr) des Sportplatzes wird der um 10 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Während der Nachtzeit werden die zulässigen Werte ebenfalls eingehalten.

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.

Zudem müssen Konzert-Veranstaltungen auf der Stummer Wiese durch Maßnahmen außerhalb der Regelung für seltene Ereignisse gehalten werden oder in der Gesamtsumme mit den Veranstaltungen des Pfarrheims oder den Veranstaltungen des Vereinskellers 18 seltene Ereignisse pro Kalenderjahr nicht überschreiten.

- **Fluglärm**

Der Flughafen Salzburg befindet sich ca. 8 km südöstlich des Ortsteiles Surheim. Vom Ministerium für ein lebenswertes Österreich werden u.a. die Lärmkarten für den Flugverkehr bereitgestellt. Diese zeigen, dass die 55 dB(A) Isophone des 24-h Durchschnittspegel (L_{DEN}) aus dem Jahre 2017 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 dem Fluglärmschutzgesetz. Schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich weiterer Details zu den Lärmimmissionen und den vorgesehenen Maßnahmen wird auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung, erstellt von Möhler+Partner Ingenieure AG im Februar 2022, verwiesen, die Teil des Bebauungsplanes ist.

Auswirkungen:

Die Ausweisung des Urbanen Gebietes im westlichen bzw. südwestlichen Teilbereich ersetzt im Wesentlichen das bisherige Allgemeine Wohngebiet sowie ein kleiräumiges Dorf- und Gewerbegebiet. Die Flächen für Gemeinbedarf werden als solche weiterhin festgesetzt, aber gleichzeitig in das Urbane Gebiet miteinbezogen. Durch die Festsetzung des Urbanen Gebietes kann der derzeitigen Gemengelage Rechnung getragen und eine weitere Stärkung und Entwicklung des Dorfkerns ermöglicht werden. Für die Bewohner kann dadurch die Nahversorgung gesichert und das traditionelle Dorfgefüge erhalten werden. Die Lärmrichtwerte im Urbanen Gebiet liegen mit 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts über jenen des Allgemeinen Wohngebietes. Insofern resultiert daraus eine Verringerung des Schutzanspruches der Bewohner des bisher im WA gelegenen Gebietes. Allerdings werden zum Schutz der Bevölkerung in jenen Teilen des Urbanen Gebietes, die derzeit mehrheitlich für Wohnen genutzt werden und sich nicht im unmittelbaren Emissionsbereich der Freilassinger Straße befinden, die Immissionsgrenzwerte nachts auf 40 dB(A) beschränkt (M_{Ue}), was den nächtlichen Orientierungswerten eines Allgemein Wohngebietes entspricht.

Die 2017 neu eingeführte Gebietskategorie ermöglicht eine flexiblere Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen als dies mit den bestehenden Kategorien möglich war und unterstützt damit die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen und vermindert Lärmkonflikte.

Aufgrund der bestehenden Immissionssituation durch Verkehrslärm im Nahbereich der BGL 2 werden im Zusammenhang mit der erfolgten schalltechnischen Untersuchung geeignete Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Hinsichtlich der Immissionen

durch Gewerbe-, Veranstaltungs- und Sportlärm sind im Wesentlichen keine zwingenden Maßnahmen erforderlich. Insgesamt ist infolge der Neufassung des Bebauungsplanes mit keiner wesentlichen Verschärfung der bestehenden Situation zu rechnen und es wird daher von anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit ausgegangen.

Baubedingt kann es zu temporären Lärm- und Staubbelastrungen bei der Errichtung von An-, Um- oder Neubauten kommen. Von wesentlichen Auswirkungen ist aber nicht auszugehen.

Die nun großzügig und grundstücksübergreifend festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung. Eine wesentliche Änderung der bisherigen Siedlungsstruktur wird sich dadurch jedoch nicht ergeben, Möglicherweise wird sich das Verkehrsaufkommen infolge zusätzlicher Wohneinheiten etwas erhöhen.

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

Insgesamt ist somit im Hinblick auf das Schutzgut Mensch aufgrund der bestehenden Immissionssituation mit anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit und baubedingt von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

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

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

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

2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

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

Die nächstgelegenen Baudenkmäler liegen unmittelbar nördlich des Baugebietes:

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

D-1-72-130-76: Schulstraße 5; Schulstraße. Kath. Pfarrkirche St. Stephan, Saalbau mit Satteldach und Westturm, spätgotisch, um 1500, auf romanischer Grundlage, im 17./18. Jh.

Barock überformt; mit Ausstattung; Kapelle, in Friedhofsmauer integriert, mit Putzgliederung und Satteldach, neugotisch, um 1900; mit Ausstattung; im Friedhof Kriegerdenkmal, Monumentale Stehle mit Kriegerrelief, nach 1918, ergänzt um zwei Inschrifttafeln, nach 1945.

Auswirkungen:

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

2.8. Wechselwirkungen

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

2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Neufassung würden die bestehenden engen Baugrenzen weiterhin Gültigkeit haben. Da bisher die Grundflächenzahl in einigen Bereichen noch mit 0,4 festgesetzt war und auch die BauNVO 1968 galt, wäre dort ein höherer Versiegelungsgrad insbesondere durch Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten möglich. Aufgrund der bereits erfolgten zahlreichen Änderungen könnte die Rechtmäßigkeit der bestehenden Planung in Frage gestellt werden.

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

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

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

4.2. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

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

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

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

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

5. Alternative Planungslösungen

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes sind eine maßvolle Nachverdichtung und die damit verbundene Ausnutzung der Grundflächen hier durchaus sinnvoll und erwünscht. Die Festsetzungen sind weitgehend auf den Baubestand abgestimmt. Alternative Lösungsvorschläge stehen nicht zur Disposition.

6. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

8. Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt zentral in der Ortschaft Surheim östlich der Freilassinger Straße und umfasst ca. 23,1 ha und ist bereits weitgehend bebaut.

Für das Baugebiet besteht bereits seit 1976 ein Bebauungsplan, der bereits zahlreiche Änderungen erfahren hat. Dieser konnte den Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung mit sparsamem Grundverbrauch nicht mehr Rechnung tragen. Daher wurde der Bebauungsplan zuerst im nordöstlichen Teilbereich und nun in seiner Gesamtheit überarbeitet und neu gefasst.

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

Städtebauliches Ziel der Neufassung des Bebauungsplanes ist es, den bestehenden Gebietscharakter weitgehend zu erhalten und weiter zu entwickeln sowie eine maßvolle

Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfes zu ermöglichen.

Der westliche bzw. südwestliche Teilbereich wird nun als Urbanes Gebiet bzw. eingeschränktes Urbanes Gebiet festgesetzt. Dadurch wird eine flexiblere Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen ermöglicht und es können Innenentwicklungspotentialen besser genutzt und Lärmkonflikte vermindert werden. Der übrige Teilbereich bleibt als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch die Festsetzung grundstücksübergreifender großzügiger Baugrenzen sollen Um- und Erweiterungsbauten ermöglicht und die Situierung neuer Baukörper erleichtert werden. Dies soll auch zur Schaffung eines flexiblen Angebotes an Wohnformen beitragen.

Die nun mit einer GRZ von 0,40 im Dorfkern und 0,35 im restlichen Planungsgebiet weitgehend einheitlich festgesetzten Nutzungszahlen erlauben eine maßvolle Nachverdichtung und entsprechen dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Festsetzungen hinsichtlich Bauhöhe und Baugestaltung können eine nachhaltige Veränderung des bestehenden Siedlungsbildes vermeiden.

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

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

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

Aufgrund der bestehenden Lärmeinwirkungen, dem etwas geringeren Schutzanspruch im Urbanen Gebiet sowie der möglichen Nachverdichtung wird hinsichtlich des Schutzgutes Mensch in Summe daher mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die Neufassung des Bebauungsplanes gerechnet.

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

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

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

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