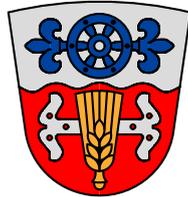


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



Neuaufstellung des Bebauungsplans

"Surheim Südost"

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 10.05.2022

Planung

Architekturbüro Riedl
Teisenbergstraße 22
83416 Saaldorf-Surheim
Telefon 08654 66 557
E-Mail architekt.riedl@t-online.de

Inhalt

- 1. Anlass und Ziele für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes**
 - 1.1 Anlass der Planaufstellung
 - 1.2 Städtebauliche Ziele und Erforderlichkeit der Planung
 - 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 Anpassung der Art der Nutzung an den Status quo
 - 1.2.6 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 Urbanes Gebiet MU
 - 4.1.3 Gemeinbedarfsfläche
 - 4.1.4 Grünflächen
 - 4.1.5 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 Verkehrslärm
 - 4.10.2 Anlagenlärm - Gewerbe
 - 4.10.3 Anlagenlärm - Sport
 - 4.10.4 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
- 5. Auswirkungen und Alternativen der Planung**
- 6. Anlagen**

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziele für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Anlass der Planaufstellung

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

Der Bereich "Surheim Südost" wird geprägt durch die räumliche Nähe von Flächen für Wohnen, Gewerbe, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie Dorf- und Sportplätzen mit Konfliktpotentialen zwischen den verschiedenen Nutzungen, vor allem bzgl. Lärmemissionen. Mit den bisherigen großflächig ausgewiesenen Baugebietskategorien Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet, Flächen für Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen ist die erforderliche und gewünschte Gebietsentwicklung nicht erreichbar. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage ist zukünftig eine flexible und differenzierte Nutzungsmischung im kleinteiligem Maßstab gewünscht.

Die Nähe Surheims zu den Wirtschaftszentren Freilassing und Salzburg, die attraktive Lage im Voralpenland und die gute Infrastruktur innerhalb Gemeinde ruft eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen hervor. Dem steht die Vorstellung der Gemeinde gegenüber, Bauland soweit wie möglich im Innenbereich anzubieten und eine Absiedelung der einheimischen jungen Familien oder ortsansässiger Betriebe zu verhindern. Ob zur Deckung des erforderlichen Raumbedarfs neue Baulandflächen an den Ortsrändern ausgewiesen werden müssen, ist deshalb u. a. davon abhängig, dass zunächst die sich anbietenden Innenentwicklungspotentiale dafür genutzt werden.

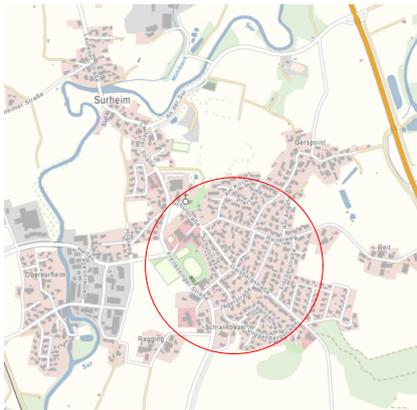


Abb: Planungsgebiet "Surheim Südost" (Quelle: Bayern-Atlas)

Der für dieses Gebiet vorhandene Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 mit seinen eng gefassten Baufenstern (in der Regel in der Größe des Bestandes) erlaubt keine zusätzliche Bebauung und keine Nutzungsänderung der bestehenden Bausubstanz. Die mit der ursprünglichen Planung ebenso beabsichtigte homogene Entwicklung des Siedlungsgebietes durch enge, gestalterische Festlegungen (z.B. Festlegung der Firstrichtung) wurde von den Bauwerbern nicht angenommen. Im Laufe der Jahre hatte der Bebauungsplan deshalb zahlreiche Änderungen erfahren, dennoch konnte er allgemeinen Forderungen nach notwendigem, zusätzlichem Baurecht nur sehr begrenzt Rechnung tragen. Der Gemeinde stehen derzeit keine geeigneten planungsrechtlichen Instrumente zur Verfügung, um in die Entwicklung übergreifend steuernd eingreifen zu können. Eingehende Bauanträge werden - soweit rechtlich begründbar - mithilfe einer Befreiung vom Bebauungsplan bzw. einer Änderung des Bebauungsplans behandelt, was jedoch stets eine Einzelfallregelung darstellt und von der Gemeinde zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes als nicht zufriedenstellend betrachtet wird. Viele Bauwillige scheuen den bürokratischen und zeitlichen Aufwand einer Bauanfrage mit für sie offenem Ergebnis und verzichten stattdessen auf notwendige Baumaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes, wie sich in umfangreichen Gesprächen mit Grundstückseigentümern herausgestellt hat.

Die Gebäude sind vorwiegend im Privatbesitz und werden von den Eigentümern selbst bewohnt bzw. bewirtschaft-

tet. Wegen der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand wandern die jüngeren Familien vermehrt aus dem Dorfzentrum weg, die ältere Generation bleibt in für sie unrentablen Gebäuden und großen Grundstücken zurück. Kleinere Betriebe, die aufgrund ihrer Art ein soziales Leben im Dorfkern bereichern könnten, vermeiden den bürokratischen Aufwand einer Nutzungsänderung. Ohne Gegenmaßnahmen besteht auf lange Sicht die Gefahr eines entvölkerten Ortskerns. Zahlreiche Anfragen von Grundstückeigentümern belegen, dass hier konkrete Bauwünsche für Wohn- und Gewerbenutzung vorhanden sind.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans stehen deshalb in erster Linie Festsetzungen im Vordergrund, die das Gebiet für den erwarteten und erwünschten, erhöhten Mischbedarf von Wohn- und Gewerberaum durch die Art der Nutzung öffnet und die eine innerörtliche Nachverdichtung durch vergrößerte Baufenster und durch ein moderat erhöhtes Maß der baulichen Nutzung zulassen, ohne die dörfliche Struktur dabei völlig aus dem Auge zu verlieren. Sie erweitert den kommunalen Handlungsspielraum, innerdörfliche Lagen in Richtung eines verdichteten Wohnstandorts in einer ungleichgewichtigen Mischung mit weiteren Nutzungen zu entwickeln.

1.2 Städtebauliche Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Vor dem oben dargestellten Hintergrund möchte die Gemeinde Saaldorf-Surheim einen neuen Bebauungsplan aufstellen mit dem Ziel, die bestehende Baustruktur weitgehend zu erhalten und gleichzeitig Verdichtungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Ziel ist es dabei, die Qualität des Quartiers aufgrund ihrer Mischnutzung für die Zukunft zu sichern. Der gesamte Änderungsbereich des mit zahlreichen Mischnutzungen (Bildungs- und Kultureinrichtungen, Dorf- und Sportplätzen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben) besetzten Gebietes soll gestärkt werden. Durch Nachverdichtung soll der Bereich zwischen und anschließend an die weiteren, bereits bestehenden Wohngebiete zu einem kompakten Ortsgefüge entwickelt werden. Die vorhandenen Grünbereiche innerhalb des Quartiers mit einigen siedlungsprägenden Laubbäumen sollen erhalten werden bzw. bei mancherorts fehlender Durchgrünung ergänzt werden. Mit einer weitgehend geschlossenen Ortsrandeingrünung soll ein klarer und gefasster Übergang zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

1.2.1 Nachverdichtung und Abrundung des Ortbildes

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans "Surheim Südost" sind eine Anpassung der Art der Nutzung an die vorhandene, vielfältige Gemengelage, eine innerörtliche Nachverdichtung aufgrund des steigenden Wohn- und Gewerberaumbedarfes mittels einer moderaten Erhöhung der Dichte und der Wandhöhe sowie durch die Erweiterung der Baugrenzen - angepasst an die Festsetzungen anderer Planungsgebiete im Ort. Mithilfe einer Nachverdichtung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen Baulücken für die Errichtung weiterer Gebäude genutzt werden, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl um mindestens 0,05 entspricht einer nicht unwesentlichen Erhöhung der bebaubaren Grundfläche von immerhin 16%. Darüber hinaus werden auch weitere Festsetzungen gelockert, um eine größere Nachverdichtung zu erreichen bzw. um die Gestaltung der Gebäude nicht übermäßig zu reglementieren (z.B. Änderungen bzgl. Gebäude- und Dachformen, Quergiebel, Solaranlagen, ...).

Ziel ist auch, den dörflichen Charakter in seiner funktionellen Vielfalt 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. Darüber hinaus soll das bebaute Ortsgebiet durch Einbeziehung kleinerer Flächen erweitert und abgerundet werden.

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

Die vorhandenen Grünbereiche im Quartier mit einigen siedlungsprägenden Laubbäumen sollen erhalten bzw. bei mancherorts fehlender Durchgrünung ergänzt werden. Eine geschlossene Ortsrandeingrünung soll einen klaren und gefassten Übergang zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen bilden.

Mit der innerörtlicher Nachverdichtung und der Schließung von Baulücken wird dem Ziel des LEPs Bayern Rechnung getragen, eine deutliche und dauerhafte Senkung von zusätzlichem Flächenverbrauch im Freistaat zu erzie-

len bei gleichzeitiger Deckung des dringend benötigten Wohn- und Gewerberaums. Die Neuplanung wird die Ziele des Regionalplans berücksichtigen, sprich die bestehende städtebauliche Situation erhalten, Erschließungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Dorffinnenbereichen ausschöpfen und eine Bebauung zulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Schaffung kompakter Siedlungsbereiche verringert die neue Flächeninanspruchnahme und verbessert die Ökobilanz.

1.2.2 Erhalt des Dorfcharakters

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

Mit den Festsetzungen bzgl. der regionaltypischen und bautraditionellen 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.

Durch die Erhaltung 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 nun mögliche Nachverdichtung berücksichtigt auch die Anforderungen des Klimaschutzes:

- Durch eine kompaktere Siedlungsstruktur wird infolge der bereits vorhandenen Verkehrserschließung weitere Flächenversiegelung durch zusätzlichen Straßenbau reduziert.
- Die 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.
- Kompakte, größere Gebäude (i.d.R. Mehrfamilienhäuser) haben bei einer geringeren Außenhülle eine nachhaltigere Konsequenz für das Klima als Einfamilienhäuser, was eine Verringerung des Energie-, Ressourcen- und Flächenverbrauchs bedeutet.
- Festsetzungen, die innerörtliche Begrünung erhalten bzw. durch Pflanzgebote mit heimischen Sträuchern und Bäumen erhöhen (Privatgärten, Randbereiche des Sportplatzes, Straßenbegleitgrün), wirken sich positiv auf die dörflichen Grünstrukturen aus und sichern klimarelevante Flächen. Das innerörtliche Mikroklima wird verbessert. Zudem soll das bebaute Ortsgebiet mit einer Ortsrandeingrünung (Hecken entlang der Ortsränder als lockerer Übergang in die Landschaft) gefasst werden.
- Auch durch die zukünftig verstärkte Nutzungsmöglichkeit erneuerbarer Energien werden die Anforderungen des Klimaschutzes berücksichtigt. Im gesamten Baugebiet sollen zukünftig Solar- und Photovoltaikanlagen erlaubt sein, 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. Der öffentliche Kanal darf mit Regenwasser nicht belastet werden.
- 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 leisten auch den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans zur Genüge Rechnung.

1.2.4 Anforderungen an Immissionsschutz

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es, mögliche Geräuschsituationen, ausgehend von Gewerbe, Sportplatz und Verkehr (Freilassingener Straße), anhand eines Schallschutzgutachtens zu untersuchen, zu bewerten und das

Ergebnis zum Schutz der Anwohner in den Festsetzungen aufzunehmen.

1.2.5 Anpassung der Art der Nutzung an den Status quo

Im Zuge der konkreten Planung zeichnete sich ab, dass eine Anpassung der Art der Nutzung an den im Laufe der Jahre geschaffenen Status quo notwendig geworden ist:

- Bereiche entlang Schulstraße, Gaisbergstraße, Haunsbergweg, Jägerstraße (Dorfkern): ehemals ausgewiesene Wohngebiete aufgrund der vorhandenen und gewünschten Nutzungsschwerpunkte nicht mehr zielführend, deshalb Umwidmung in Urbanes Gebiet (MU)
- Teilbereiche der Schulstraße im Kreuzungsbereich Freilassinger Straße: ehemals ausgewiesenes Dorfgebiet aufgrund der zwischenzeitlichen Nutzungsänderung nicht mehr zielführend, deshalb Umwidmung in Urbanes Gebiet (MU)
- Kreuzungsbereich Freilassinger Straße - Haunsbergweg: ehemals ausgewiesenes Gewerbegebiet aufgrund des mittlerweile vorhandenen und zukünftig gewünschten Nutzungsschwerpunktes von Gewerbe und/oder Wohnen nicht mehr zielführend (die ehemalige Autohandlung mit angeschlossener Werkstatt hat das Dorfzentrum dauerhaft verlassen), deshalb Umwidmung in Urbanes Gebiet (MU)
- Als Gemeinbedarf ausgewiesene Flurstücke mit Pfarrheim und Pfarrhaus an der Staufenecker Straße: Umwidmung in Urbanes Gebiet (MU), um in Zukunft hier auch Gewerbe und Wohnen zu gestatten. Bestehende Nutzungen (Verwaltung und sonstige kirchliche Zwecke) sind in einem MU weiterhin zulässig.

Ein anvisiertes Ziel der Gemeinde für diesen Innenbereich des Ortes ist, mittels der neu festgesetzten Art der baulichen Nutzung MU die sich bereits entwickelte Nutzungsmischung zu stärken, ohne eine Gleichgewichtung von Wohnen und Arbeiten zu fordern, so wie es die ursprünglichen Festsetzungen WA und GE taten. Es soll ein nutzungsgemischtes Viertel der kurzen Wege mit räumlicher Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kirche, Kultur und Erholung entstehen. Eine Durchmischung der Nutzungen soll künftig erleichtert werden und bei Bedarf die Ansiedelung verschiedener Einrichtungen ermöglichen, was traditionell dem Charakter eines lebendigen Dorfes entspricht.

1.2.6 Zusammenfassung der vorrangigen Ziele und Erforderlichkeiten

- Nachverdichtung im dörflichen Maßstab mittels
 - Art der baulichen Nutzung: vorrangig durch Umwidmung von WA, MI und GE zu MU in zentrumsnahen Bereichen
 - Maß der baulichen Nutzung: moderate Erhöhung der Nutzungszahlen
- 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 müssen aus versickerungsfähigem Material bestehen)
 - Verringerung des Energie-, Ressourcen- und Flächenverbrauchs durch dichtere Bauweise
 - Restriktionen bzgl. Abwasser: Versickerung des Regenwassers auf eigenem Grundstück bzw. Nutzung vor Ort (Einleitung in öffentlichen Kanal nicht erlaubt)
 - Bewahrung bzw. Verbesserung der Grünstrukturen im Dorf: Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgebot von Sträuchern und Bäumen
- Begutachtung vorhandener Immissionen, Übernahme der Ergebnisse in den Festsetzungen
- Notwendige Anpassungen der Art der Nutzung an den Status quo in Teilgebieten

1.3 Verfahrensablauf

Aufgrund der oben aufgezeigten Anforderungen an das Gebiet beschloss der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim am 19.10.2021, den Bebauungsplan „Surheim Südost“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB neu aufzustellen.

Eine erste Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde bereits im Jahr 2014 beschlossen und in den nachfolgen-

den Jahren in mehreren Verfahrensschritten verfolgt. In dieser Zeit wurde der Bebauungsplan "Surheim Südost" in zwei eigenständige Bebauungspläne geteilt, um die im jeweiligen Gebiet vorherrschenden Nutzungs- und Planungsschwerpunkte angemessen bearbeiten und zeitlich unabhängig voneinander umsetzen zu können. Der nördliche Bereich "Surheim Südost 1" wurde 2016 als herausgelöster Bebauungsplan rechtskräftig. Während der Planungsphase für den südlichen Bereich "Surheim Südost 2" wurden aufgrund der vorhandenen bzw. zukünftig gewünschten Nutzungsstrukturen veränderte (z.B. Art und Maß der Nutzung) bzw. vereinfachte (z.B. Entfall von Festsetzungen bzgl. GFZ und Anzahl der Vollgeschosse) Planungsziele entwickelt, deren Umsetzung auch im zwischenzeitlich in Kraft getretenen Teilbereich "Surheim Südost 1" als sinnvoll erschienen. Aufgrund von Bedenken bzgl. eines möglichen Verfahrensfehlers wurde das Bauleitverfahren im Oktober 2021 jedoch abgebrochen.



Abb.: Planungsgebiet Surheim Südost

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Saaldorf-Surheim im Ortsteil Surheim, Gemarkung Surheim, und entspricht annähernd der Größe des ursprünglichen Bebauungsplans "Surheim Südost". Es umfasst eine Fläche von ca. 23,2 Hektar.

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

Teilflächen wurden aufgrund ihres Charakters im Planungsgebiet neu aufgenommen bzw. benachbarten Bebauungsplänen zugeordnet, um einen in sich geschlossenen Geltungsbereich östlich der Kreisstraße BGL 2 zu erhalten:

- Flur Nr. 5/1 und 5/3 (Schulstraße 4 + 6): ursprünglich Bebauungsplan Laufener Straße; neue Zuordnung sinnvoll wegen seiner direkten Angrenzung an den Planbereich (Erschließung über Schulstraße)
- Flur Nr. 2/1, 1854, 1855 und 1856/1 (ehemaliges Gemeindehaus, Dorfplatz und Pfarrhaus): ursprünglich Bebauungsplan Surheim Nordost; neue Zuordnung sinnvoll wegen seiner Art der Nutzung und seiner direkten Angrenzung an den Planbereich
- Östliche Anrainer Nocksteinweg: ursprünglich Bebauungsplan Nocksteinweg; neue Zuordnung sinnvoll wegen seiner Art der Nutzung und seiner direkten Angrenzung an den Nocksteinweg/Planbereich
- Flur Nr. 1608/1 und 1608/3 (Nocksteinweg 18 + 20): ursprünglich Bebauungsplan Reitholz I; neue Zuordnung sinnvoll wegen Erschließung über den Nocksteinweg
- Flur Nr. 1593/2 (Gaisbergstraße 33): ursprünglich Bebauungsplan Schrankbaum III; neue Zuordnung sinnvoll wegen seiner Art der Nutzung und seiner direkten Angrenzung an die Gaisbergstraße
- Voggenbergstraße: wurde im Laufe der Jahre aus dem Plangebiet herausgelöst und zu einem eigenständigen Bebauungsplan "Schrankbaum"

- Flur Nr. 1423/6 und 1479/35 (Voggenbergstraße im Kreuzungsbereich Jägerstraße): die beiden Grundstücke werden erneut dem Bebauungsplan Surheim Südost zugeordnet wegen der zukünftig erwünschten Art der Nutzung im Randbereich des Plangebiets

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

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

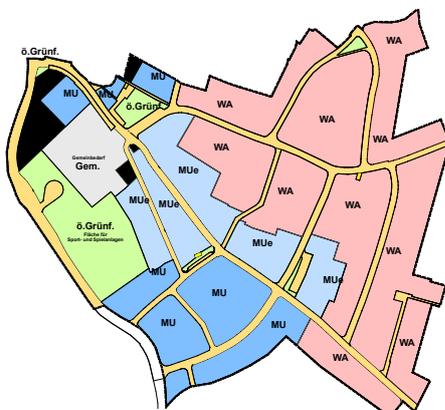


Abb.: Art der baulichen Nutzung

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	MU m ²	Gemeinbedarf	Grünfläche m ²	Verkehr m ²	Sonstige m ²
Verkehr	Plangebiet nördlich Gaisbergstraße					16.280	
Verkehr	Plangebiet Gaisbergstraße + südlich					18.940	
MU	Schulstraße		455				
MU	Schulstraße		425				
Flächen für Versorgung	bei Dorfplatz						30
Grünfläche öffentlich	Schulstraße Dorfplatz				2.060		
MU	Am Kirchfeld		2.000				
Grünfläche privat	Am Kirchfeld				500		
Grünfläche öffentlich	Schulstraße				160		
Grünfläche privat	Schulstraße/ Freilassinger Str.				4.770		
MU	Schulstraße		2.650				
Gemeinbedarf	Schulstraße			10.080			
Grünfläche privat	Schulgarten				540		
Sport- + Spielflächen	Freilassinger Straße				15.940		
MU	Schulstraße		4.370				
MU	Haunsbergweg		4.170				
Grünfläche privat	Gaisbergstraße				100		
MU	Gaisbergstraße		5.660				
Grünfläche öffentlich	Haunsbergweg				330		
Flächen für Versorgung	Haunsbergweg						40
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					

Art der baul. Nutzung	Flächenbezeichnung	WA m ²	MU m ²	Gemeinbedarf	Grünfläche m ²	Verkehr m ²	Sonstige m ²
MU	Gaisbergstraße		5.350				
WA	Jägerstraße	13.920					
MU	Jägerstraße		4.850				
Grünfläche öffentlich	Jägerstraße				350		
WA	Jägerstraße	17.230					
WA	Nocksteinweg	4.330					
WA	Gaisbergstraße	7.140					
MU	Gaisbergstraße		7.210				
MU	Gaisbergstraße		9.820				
MU	Sonnenstraße		5.990				
MU	Jägerstraße		1.150				
Summe Einzelflächen		97.450	63.830	10.080	25.170	35.220	120
Gesamtsumme 231.870 m²							

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

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

		Ziele (Z) und Grundsätze (G)	In den Festsetzungen der Neuaufstellung berücksichtigt durch
2.2.5	G	<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 MU:</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/GFZ vergrößerte Baufelder innerorts
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. Verbesserung durch zukünftige Neuansiedlung von kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur aufgrund</p> <p>Art und Maß der baulichen Nutzung MU:</p> <ul style="list-style-type: none"> höhere bauliche Dichte und flexiblere Durchmischung von Wohnen, 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

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

		Ziele (Z) und Grundsätze (G)	In den Festsetzungen der Neuaufstellung berücksichtigt durch
B I 2	Z	<p>Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft</p> <p>(...) Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie (...) Hecken und Alleen (...) sollen erhalten (...) werden. (...).</p> <p>(...)</p> <p>Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden.</p> <p>(...)</p>	<p>Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 (vorgeschlagene 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</p> <p>Ortsverträgliche innerörtliche Siedlungsentwicklung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen</p> <ul style="list-style-type: none"> • durch flexiblere Durchmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen aufgrund der Art der Nutzung MU • durch innerörtliche Erhöhung der GRZ in bereits erschlossenen Gebieten mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen • durch auf das vorhandene Dorfgefüge angepasste, maßvoll vergrößerte Baufelder innerorts
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 MU und WA 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 Änderungsbereich sind im FNP gegenwärtig als Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und in kleinen Teilflächen als Dorfgebiet und Gewerbegebiet dargestellt.

Es zeigten sich Abweichungen zwischen dem ursprünglichen FNP und der Neuaufstellung des B-Plans:

- Art der Nutzung: Umwandlung von MD in MU aufgrund mittlerweile fehlender aktiver Landwirtschaft
- Art der Nutzung: Umwandlung von GE in MU aufgrund mittlerweile fehlender, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ohne Nutzungsmischung
- Art der Nutzung: in Teilbereichen Umwandlung von WA in MU, um eine dörflich traditionelle Mischnutzung im Dorfkern zu ermöglichen

- Anpassung der Plangrenzen aufgrund von zwischenzeitlich bestehenden und genehmigten Bauvorhaben
- Anpassung der Grünflächen innerorts an den Status quo
- Ergänzung der Dorfrandeingrünung zur Verfestigung und Abrundung des Ortes



Abb.: Ausschnitt Surheim des aktuell gültigen FNP

Aufgrund der gravierenden Abweichungen des bisherigen Flächennutzungsplans sowohl von der tatsächlichen Nutzung also auch von den zukünftigen Zielen der Gemeinde wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Flächennutzungsplan für einen wesentlichen Teil von Surheim, der auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Surheim Südost“ beinhaltet, zu ändern. In seiner Sitzung vom 20. Mai 2021 hatte der Gemeinderat beschlossen, in das Verfahren zur 18. Änderung des FNP zu gehen.

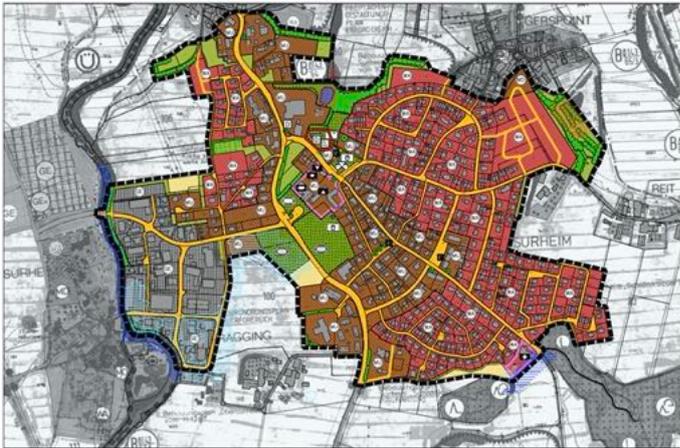


Abb.: 18.Änderung FNP, laufendes Verfahren, Stand 01.2022

Gemeinsames Ziel des Bebauungsplans und des FNP ist es, das 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. Mit einer ergänzten Ortsrandeingrünung soll ein klarer und gefasster Übergang zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde: Umwelt- und Lenkungs Ausschuss zur Ortsentwicklungsplanung

Leitideen und vorgeschlagene Maßnahmen aus dem Abschlussbericht des in der Gemeinde eingesetzten "Umwelt- und Lenkungs Ausschusses zur Ortsentwicklungsplanung Saaldorf-Surheim" vom Januar 2016 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. Die flexibleren Planvorgaben lassen in Zukunft vielfältige Wohnformen zu.

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

Immissionsschutz

Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen durch die Laufener Straße mittels Vorgaben für grundrissorientierte Planung und durch Anlagenlärm durch innerörtliche Betriebe mittels festgesetzter Betriebszeiten und maximal erlaubter Lärmemissionen.

Ortsbild / Ortsgestaltung

- Erhalt, Entwicklung und Pflege von ortsbildprägenden Bäumen und Grünstrukturen, Förderung der Durchgrünung durch Baumpflanzungsgebot 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 näherrückenden 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.
- Flur Nummer 5/1 und 5/3

Für die gegenwärtigen Freiflächen von Flur Nummer 5/1 und 5/3 (Ecke Freilassinger- / Schulstraße) erkannte der Lenkungsausschuss deren städtebaulichen Bedeutsamkeit, weiterhin die Sichtachse auf die Kirche freizuhalten. Allerdings bieten diese im Dorfkern liegenden Grundstücke auch Potentialflächen für eine mittelfristige Innenentwicklung und eine Bebauung zur innerörtlichen Verdichtung. Die Gemeinde befürwortet in Übereinstimmung mit den Grundstückseigentümern in absehbarer Zeit keine flächendeckende Bebauung, um den schönen Blick auf den ortsbildprägenden, gotischen Kirchturm von Süden kommend freizuhalten. Problematisch wäre eine Bebauung an dieser Stelle auch aus lärmschutzrelevanten Gründen (Freilassinger Straße).

Verkehr

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

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan "Surheim Südost" sah für das Planungsgebiet eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, 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 von 1976 - mit folgenden Nutzungen ausgewiesen:

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die Ausweisung der Baufelder im Norden und Osten des Plangebiets soll als WA gemäß § 4 BauNVO erhalten bleiben, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen. Ausnahmsweise können im WA zu Gunsten eines lebendigen Wohnquartiers mit dem Wohnen verträgliche, nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. § 4 Abs. 2 BauNVO erlaubt im WA neben Wohnnutzung eine der Versorgung dienende Infrastruktur sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit sind auch im WA die traditionell im ländlichen Gebiet vorherrschenden Rahmenbedingungen eingeschränkt gegeben, nämlich ein räumliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Die Erhaltung des vorhandenen und die Weiterentwicklung des angestrebten Ortsgefüges rechtfertigen im Ausnahmefall eine beschränkte Zulässigkeit zusätzlicher Nutzungen. Der Gebietscharakter des WA bleibt trotz der Ausnahmen gewahrt.

Ausgeschlossene Nutzungen im WA

Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entspricht der Empfehlung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr (IIB5-4082.30-002/17, vom 13.12.2017), wonach bei Festsetzung eines WA ausnahmsweise zulässige Nutzungen auszuschließen sind, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten. Um den kleinmaßstäblichen Dorfcharakter im Plangebiet zu erhalten und um eine Beeinträchtigung der Bevölkerung durch zu erwartende Lärm- und Geruchsimmissionen zu vermeiden, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht erlaubt: Gartenbaubetriebe werden im Planungsgebiet nicht gestattet, da sie sich in ihren flächenintensiven Dimensionen aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht nicht mit der vorhandenen kleinteiligen Struktur koordinieren lassen, Tankstellen werden anlässlich der zu erwartenden Lärm- und Geruchsemissionen nicht erlaubt.

Da die ausgeschlossenen Nutzungen größere Flächen benötigen als die kleinflächigen Flurstücke im Plangebiet aufweisen, besteht durch den Ausschluss in der Praxis nicht die Gefahr einer Nutzungseinschränkung. Tankstellen sind in den Nachbarorten bereits in ausreichender Zahl vorhanden. Sollte zukünftig doch weiterer Bedarf bestehen, bietet das Gewerbegebiet "Helfau" am westlichen Ortsrand Platz für die ausgeschlossenen Nutzungen.

4.1.2 Urbanes Gebiet MU

Allgemeines zu einem Urbanen Gebiet MU

Gemäß § 6a (1) BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Eine zentrale Regelung der neuen Baugebietskategorie bezieht sich also auf die unparitätische Mischung unterschiedlicher Nutzungen, sie soll die bisherige, strenge Funktionstrennung zwischen Wohnen und Gewerbe bzw. Sport mit seinen Emissionen durchlässiger machen.

Die im Mai 2017 neu eingeführte Gebietskategorie begründet die Bundesregierung "mit Problemen bei der Innenentwicklung, die sich aus Nutzungskonkurrenz, konfligierenden Nutzungsansprüchen und Lärmschutzkonflikten" ergeben haben. Mit dem neuen Planungsinstrument soll der städtebauliche Handlungsspielraum der Kommunen erweitert werden, "ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen" (siehe https://www.bundestag.de/presse/hib/2017_01/490276-490276). MU ermöglicht eine flexiblere Mischung verschiedener Nutzungen als dies mit den Nutzungsarten MD, GE und WA oder MI möglich wäre und bietet sich deshalb nicht nur für städtischen Gebiete, sondern auch für Kernbereiche ländlicher Gemeinden an, wo in gewachsenen Strukturen die Nutzungen häufig nah beieinander liegen.

Ein positiver Nebenaspekt ist, dass durch die Ausweisung als MU Flächen-Neuinanspruchnahmen vermieden und die Innenentwicklungspotenziale genutzt werden können, indem in bereits bebauten Lagen zusätzliche Möglichkeiten eines Nebeneinanders von schutzbedürftiger Wohnnutzung einerseits und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung andererseits ermöglicht werden.

Ausgangslage

- Das Plangebiet 'Surheim Südost' grenzt direkt an das heutige, gut funktionierende Dorfzentrum an der Ecke Freilassingener Straße / Schulstraße mit seinen wirtschaftlichen, medizinischen und kirchlichen Einrichtungen. Aufgrund seiner früheren (z.B. ehem. Postamt in der Gaisbergstraße), seiner gegenwärtigen und auch zukünftig gewünschten Nutzungsmischung kann es als maßgeblicher Teil des Dorfkerns betrachtet werden. In westlichen und südwestlichen Teilbereichen befinden sich großflächig verschiedene Einrichtungen und kleinere gewerbliche Betriebe, die die bisher ausgewiesene Arten der Nutzung teilweise in Fragen gestellt haben. Während das westliche Viertel vorwiegend schulische, kulturelle, sportliche und soziale Einrichtungen beherbergt, sind entlang der Schulstraße (nördlicher Teil), der Gaisbergstraße und der anrainenden Straßen neben Wohngebäuden auch gehäuft kleine Gewerbebetriebe angesiedelt (u.a. Friseur, Bank, Hausmeisterdienst). Mit dem bisherigen Gewerbegebiet an der Ecke Freilassingener Straße / Haunsbergweg war das Plangebiet über Jahre zusätzlichen Emissionen ausgesetzt. Am westlichen Rand des Plangebietes wirkt sich die relativ stark befahrene Freilassingener Straße zusätzlich ungünstig auf die Lärmwerte im Gebiet aus. Die westlich der Freilassingener Straße angrenzenden Plangebiete sind bereits von Gewerbe und Einrichtungen (medizinische Praxen, Apotheke, Geschäfte, Altenheim, Baumarkt, Sport-Trainingsplatz) geprägt.

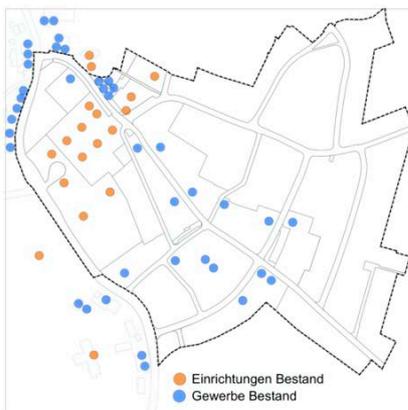


Abb.: z. Zt. best. Einrichtungen und Gewerbebetriebe im zentralen Bereich

- Ein Ziel der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist es, den Standort Surheim als Nahversorgungszentrum zu erhalten bzw. zu stärken. Durch ein Angebot an kleinmaßstäblichem, 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 stark vorhanden.
- Im vorliegenden Gebiet wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mithilfe einer Bestandsaufnahme festgestellt, dass das vorhandene, lebendige Dorfgefüge aus einem nicht gleichberechtigten Mix von Wohnen und Gewerbe besteht und somit bereits gegenwärtig die wichtigste Prämisse für ein MU aufweist.
- Der Erhalt der kleineren Teilflächen MD an der Schulstraße und GE am Haunsbergweg ist aufgrund der fehlenden landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzungen nicht mehr zielführend.

Ausweisung als Urbanes Gebiet

Die Anpassung betrifft das zentrale Gebiet entlang der Freilassingener Straße, Schulstraße, Gaisbergstraße, Sonnenstraße, Haunsbergweg und Jägerstraße

- Bereich Kreuzung Freilassingener Straße / Schulstraße (Umwidmung MD in MU): Die als MD ausgewiesene Flurstücke Nr. 2/1, 5 und 5/1 beherbergen seit langem keine land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung mehr, die Eigentümer streben dies auch in absehbarer Zeit nicht an. Eine weitere Ausweisung als MD ist hier nicht gerechtfertigt, vielmehr heilt eine Umwidmung den Status quo. Die geänderte Festlegung soll hier im Dorfkern von Surheim zukünftig die gewünschte Durchmischung der Nutzungen erlauben und die leichtere Ansiedelung verschiedener Einrichtungen an einer der HAUPTerschließungsstraßen des Dorfkerns ermöglichen. Die Festsetzung verursacht keine Entschädigungsansprüche der betroffenen Eigentümer, da die gegenwärtig ausgeübten Nutzungen unverändert möglich sind und lediglich Nutzungen ausgeschlossen werden, die der Land- und Forstwirtschaft dienen.

- Am Kirchfeld im Bereich der Kreuzung Schulstraße (Umwidmung Gemeinbedarfsfläche in MU): Für das Grundstück Flur Nr. 1856/1 mit dem Pfarrheim soll die Art der Nutzung weiterhin seiner zentralen Lage gerecht werden, gleichzeitig aber auch für Wohnzwecke geöffnet werden - in direkter Nachbarschaft zu einem WA. Die Festsetzung verursacht keine Entschädigungsansprüche der betroffenen Eigentümer, da die gegenwärtig ausgeübten Nutzungen weiterhin möglich sind, zusätzlich aber auch eine Wohnnutzung zulässig ist.
- Haunsbergsweg im Bereich der Kreuzung Freilassingener Straße (Umwidmung GE in MU): Auf den Flurstücken Nr. 1845 und 1845/4 war bisher ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Zukünftig soll das Urbane Gebiet ein Nebeneinander dieser Nutzungen zulassen, sodass eine parzellenscharfe Abgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe in diesem Bereich nicht mehr erforderlich ist. Das im ehemaligen GE gelegene Wohnhaus wurde vor Jahren durch eine Grundstücksteilung aus dem Betrieb herausgelöst und ist seitdem ohne baurechtliche Basis privat genutzt worden. Auch aus Gründen des Lärmschutzes der benachbarten Wohnbebauung wird für diesen Bereich eine zukünftige Ausweisung als MU bevorzugt. Durch die Klassifizierung als MU ist es weiterhin möglich, die Nutzung als Werkstatt gemäß der bestehenden Betriebsbeschreibung zu reaktivieren. Die Festsetzung verursacht keine Entschädigungsansprüche der betroffenen Eigentümer, da die seit vielen Jahren ausgeübten Nutzungen als Verkaufs- und Wohnflächen in einem MU weiterhin möglich sind, vielmehr das Wohnen wieder rechtlich erlaubt ist.
- Angrenzende Teilflächen entlang Freilassingener Straße, Schulstraße, Haunsbergweg, Sonnenstraße, Gaisbergstraße und Jägerstraße: (Umwidmung WA in MU): Partiiell haben sich hier neben einer vorrangigen Wohnnutzung bereits Gewerbe, Geschäfte und eine Gaststätte niedergelassen. Eine Ausweisung weiterhin als großflächiges WA entspräche aufgrund der Gemengelage nicht dem Status quo und auch nicht dem angestrebten Ziel der Gemeinde, den Dorfkern zu stärken und neben Wohnflächen für nicht wesentlich störendes Gewerbe und Einrichtungen zu öffnen. Eine Festlegung als MU kommt auch hier der Vorstellung eines lebendigen Dorfkerns in Richtung eines verdichteten Wohnstandorts in der Mischung mit anderen „urbanen“ Nutzungen nach. Der Bereich bietet sich als MU neben seinem bereits erwähnten Zentrumscharakter auch deshalb an, da es über die Freilassingener Straße und die direkt abzweigenden Straßen Schulstraße, Haunsbergweg und Jägerstraße sehr gut erreichbar ist. Die nicht äquivalente Nutzungsstruktur wird gesichert und dem Plangebiet zukünftig eine unparitätisch gewichtete Durchmischung ermöglicht, sodass sich das Gebiet künftig stets der aktuellen Nachfrage anpassen kann, wie es auch früher in einem dynamischen Dorfgefüge praktiziert wurde.

Lärmrichtwerte Urbanes Gebiet MU / Eingeschränktes Urbanes Gebiet MUE

Um Lärmkonflikte im MU zu berücksichtigen, wurden vom Gesetzgeber die zulässigen Immissionswerte für Gewerbelärm im Tageszeitraum auf 63 dB(A) festgesetzt. Der Richtwert für Gewerbelärm für den Nachtzeitraum entspricht mit 45 dB(A) dem für Mischgebiete.

MU	tags	nachts
Urbanes Gebiet	63 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²

Diese Richtwerte im MU gelten zukünftig für den bereits mehrheitlich gewerblich genutzten, nördlichen Teilabschnitt der Schulstraße sowie entlang der Haupteinfallstraßen Haunsbergweg und Jägerstraße, die sich im direkten Emissionsbereich der Freilassingener Straße befinden. Da das bisher ausgewiesene Gewerbegebiet ebenfalls zu MU umgewidmet wird, verbessern sich für seine direkte Nachbarschaft die Immissionswerte.

Zum Schutz der Bevölkerung wird in den Bereichen, die gegenwärtig mehrheitlich für Wohnzwecke genutzt werden, die Immissionswerte nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) auf 40 dB(A) reduziert und entsprechen damit weiterhin den Werten im WA.

MUE	tags	nachts
Urbanes Gebiet eingeschränkt	63 dB(A)/m ²	40 dB(A)/m ²

Dem Umwelt- und Bauausschuss ist bewusst, dass die Änderung der Gebietskategorien zu MU bzw. MUE zu einer Erhöhung der gestatteten Immissionswerte führt. Die daraus resultierende Verringerung des Schutzniveaus der Bewohner des Gebiets wird in Kauf genommen, um das traditionelle Dorfgefüge eines Nebeneinander-

ders von Wohnen und Arbeiten zu unterstützen, einen Spielraum für die Weiterentwicklung des Quartiers zu schaffen und damit das lebendige Ortsbild zu erhalten bzw. für die Zukunft zu stärken. Die Vorteile des MU überwiegen hier gegenüber anderen Nutzungsarten, zumal bereits gegenwärtig aufgrund der Flächen für Sport und Spiel, der Volksschule, des ursprünglichen Gewerbegebietes und der Kreisstraße keine besonders ruhige Wohnlage gegeben war, die weiterhin ein WA gerechtfertigt hätte. Die Festsetzung eines WA im bisherigen Bebauungsplan wurde z.B. mehr als zehn Jahre vor dem ersten Inkrafttreten der Sportanlagenlärmverordnung - 18. BimSchV getroffen und ist aus heutiger Sicht für diesen zentralen, gut durchmischten Bereich nicht mehr angemessen.

Es ist festzuhalten, dass im MU im Vergleich zum MI auf die Wohnnutzung lediglich eine höhere Toleranzgrenze der Umwelteinflüsse in Bezug auf Lärm tagsüber vorgenommen worden ist, nicht jedoch in Bezug auf sonstige, vom Gewerbe ausgehende Emissionen (z.B. Staub, Geruch, o.ä.). Zudem werden im MUE Lärmkontingente festgesetzt, um nachts auch die Einhaltung der für das WA zulässigen Grenzwerte sicherstellen zu können.

Eingeschränkte / Ausgeschlossene Nutzungen im MU

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den vorhandenen kleinmaßstäblichen Dorfcharakter zu erhalten und um eine Beeinträchtigung der Bevölkerung durch zu erwartende Immissionen zu vermeiden. Tankstellen mit ihren einhergehenden Geruchs- und Lärmemissionen würden sich negativ auf benachbarte Wohnnutzungen auswirken. Sie sind in den Nachbarorten bereits in ausreichender Zahl vorhanden. Vergnügungsstätten entsprechen aufgrund des zu erwartenden Lärms vor allem in den Nachtstunden ebenfalls nicht der gewünschten Art der Nutzung.

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

Mögliche Alternative zu MU

Nach Auswertung der Ausgangssituation wurde die ursprüngliche Überlegung, das Gebiet als Mischgebiet MI festzulegen, wieder verworfen: trotz der vorhandenen Nutzungsmischung ist die Wohnnutzung gegenwärtig eindeutig stärker vertreten als die gewerbliche Nutzung, sodass man nicht von einer paritätisch gleichwertigen Nutzungsdurchmischung sprechen kann. Ein MI läge nur dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ gleichwertige Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handeln würde. Dies trifft jedoch nicht den Charakter des Gefüges. Es ist auch nicht Ziel der Gemeinde, zukünftig ein solches Gleichgewicht herzustellen. Als Art der Nutzung bietet sich vielmehr das Urbane Gebiet MU an.

Fazit MU

Mit der Ausweisung eines MUs wird die Chance erkannt, ein innerörtliches Quartier bedarfsgerecht zu entwickeln, das von funktionaler und soziokultureller Mischung und einer engen Verzahnung der verschiedenen Lebenswelten gestärkt wird. Die neue Regelung ermöglicht es, dass neue Wohnungen entstehen (z.B. auch auf dem gegenwärtig ungenutzten Gelände des Gewerbegebietes), Wohnungen zu Büros umgenutzt oder vorhandene Baulücken geschlossen werden, ohne Beachtung einer paritätischen Mischung im Quartier.

- Die bereits bestehende, nicht äquivalente Nutzungsstruktur wird durch MU gesichert und dem Plangebiet zukünftig keine paritätisch gleichgewichtige Durchmischung von 50% Wohnen und 50% Gewerbe aufgezwungen. Stattdessen wird dem Gebiet die Möglichkeit gegeben, sich stets der aktuellen Nachfrage anzupassen, so wie es auch früher in einem dynamischen Dorfgefüge praktiziert wurde. Die Nutzungsmischung in dem ausgewiesenen MU könnte sich langfristig auch anders zusammensetzen als derzeit vorhersehbar - ohne die notwendige Durchführung eines aufwändigen Änderungsverfahrens in der Bauleitplanung.
- Um trotz der Ausweisung zu MU der vorhandenen städtebaulichen Dichte im Dorf gerecht zu bleiben, lehnt sich der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet an den niedrigeren des Allgemeinen Wohngebiets an (GRZ max. 0,4).
- MU trägt zu einer ökologisch besseren Ausnutzung der Flächen in der zentralen Dorflage bei, so dass die Gemeinde für die tatsächlich gegenwärtig benötigte Wohn- und Gewerbeflächen weniger in den Außenbereich ausweichen muss und die Inanspruchnahme und Versiegelung von neuen Flächen vermieden werden kann. Aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen kann mehr bezahlbarer Wohnraum oder Gewerbefläche entstehen.
- MU unterstützt den Erhalt eines lebendigen, durch unterschiedliche Nutzungen geprägten Straßenbildes und

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

4.1.3 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. Ein während der Planungsphase ausgeführte Erweiterung des Kindergartens St. Stephan innerhalb des Geltungsbereichs basiert auf die prognostizierten, notwendigen Kindergartenplätze durch die steigenden Einwohnerzahlen im Gemeindegebiet.

4.1.4 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 geplante Gebäudeerweiterung auf Flur Nr. 5/1 und für den bereits bestehenden Info-Pavillon der Gemeinde verringert sich die Grünfläche in Zukunft zwar marginal, die erlaubte Baufläche erhöht sich verhältnismäßig gering zur Restfläche.
- Die bisherigen privaten Grünflächen zwischen Sportanlage und der Wohnbebauung westlich der Schulstraße werden in Zukunft nicht mehr aufgenommen. Der bestehende Grünbereich zwischen Sportplatz und den Nachbargrenzen auf öffentlichem Grund 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 zukünftig 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 zukünftig 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 Wohnbaugebiet entstehen soll.
- 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).

4.1.5 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße BGL 2 (Freilassingener 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)

Obwohl im bisherigen Bebauungsplan theoretisch eine GRZ von bis zu 0,4 möglich war, konnte diese aufgrund der kleinen Baufenster in der Praxis nicht erreicht werden, eine höhere GRZ als 0,25 war i.d.R. nicht zu erzielen. Einsprüche seitens der Bauwerber innerhalb der gesetzlichen Frist gab es in all den Jahren nicht, da dieser Schlüssel gemeindefeierlich bei Einzelbewilligungen und bei neu aufgestellten Bebauungsplänen zur Anwendung kam und insofern keine Benachteiligung einzelner Gebiete darstellte. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung auf größtenteils 0,35 bzw. 0,40 ermöglicht zukünftig eine ortsverträgliche Nachverdichtung, ohne den dörflichen Charakter zu stören.

maximal erlaubte GRZ

im Dorfkern (Schulstraße, Staufenecker Straße, Gaisbergstraße, Haunsbergweg)	0,40
im restlichen Planungsgebiet	0,35

Der überwiegende Teil der Grundstücke entlang der Schulstraße und der nördlichen Gaisbergstraße weisen bereits im Bestand eine höhere Dichte auf als die Bereiche weiter südlich bzw. nördlich. Die Verdichtung entstand vorwiegend aufgrund nachträglicher Grundstücksteilungen. Um auch innerhalb dieser Baufelder wieder Rechtssicherheit zu erlangen und soweit wie möglich die Option einer moderaten Nachverdichtung anzubieten, wird hier eine GRZ von 0,40 erlaubt.

Baufelder mit einer GRZ von max. 0,35 befinden sich südlich bzw. nördlich des Ortskerns. Eine weniger dichte Versiegelung ist in diesen Randbereichen im Übergang zur freien Natur auch aus Gründen einer Ortsabrundung wünschenswert. Aber auch hier erhöht sich die GRZ von 0,25 bzw. 0,30 auf 0,35, um eine innere Nachverdichtung zu erreichen und allen Grundstückseigentümern ein zusätzliches Baurecht anzubieten.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 1845 (ehemaliges Autohaus am Haunsbergweg) wurde durch eine nachträgliche, ungünstige Grundstücksteilung, Erweiterungsbauten und großflächige Versiegelungen eine höhere GRZ als 0,4 erreicht. Es wird hier erwartet, dass aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Nutzung Freiflächen wieder entsiegelt werden. Die GRZ wird deshalb auch für diese Grundstücke im Sinne einer Gleichbehandlung mit 0,4 festgesetzt.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die nach § 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 einzugrünen. Auch augenscheinlich benachteiligte Grundstücke mit südseitiger und in der Regel deshalb längeren Erschließungswegen 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 obersten Dachbegrenzungskante.

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

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 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 nicht verändert werden darf. Überdies erschließt sich für Laien der Bezug auf das angrenzende Geländeniveau leichter als auf eine abstraktere, absolute Höhe über dem Meeresspiegel.

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 erdgeschossig 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.

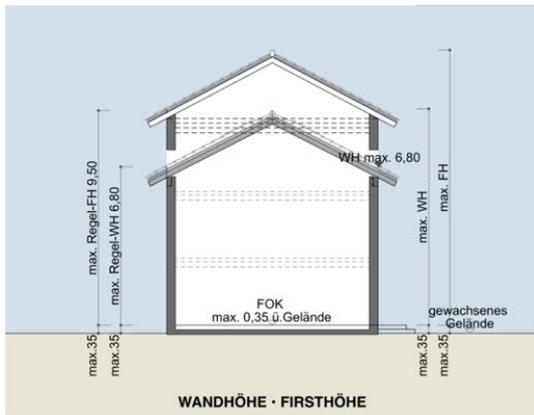


Abb.: Bemessung Wandhöhe - Firsthöhe

Garagen und Gebäude für Nebenanlagen

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

4.2.3 Sonstiges zum Maß der baulichen Nutzung

Die bisherigen Regelungen über die Anzahl der Vollgeschosse oder eine maximale Kniestockhöhe erübrigen sich in Zukunft. Auch Angaben zur Anzahl der Vollgeschosse, wie sie noch in der ursprünglichen Planung festgesetzt waren, sind nicht mehr notwendig, da sich die Höhe der Baukörper zukünftig alleine über die Wandhöhe und die Dachform definiert. Wie sich ein Gebäude im Inneren abwickelt, wird nicht mehr 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 künftig 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

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung wird offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung bewahrt den dörflichen Charakter des Ortes.

Die Gefahr von überdimensionierten Baukörperriegeln mit einer Gesamtlänge von bis zu 50,00 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 100 cm 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 weiterhin 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.

Soweit möglich, 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. Dadurch kann der hier geforderte Immissionsrichtwert zuverlässig eingehalten werden. Der Konflikt zwischen Sportplatz und Anwohner wird durch ein mögliches Näherrücken der unterschiedlichen Nutzungen nicht weiter verschärft. Das Baurecht der Anrainer wird trotz des Abrückens im Vergleich zum ursprünglichen Baurecht um eine Tiefe von ca. 7,50 m vergrößert.

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.

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 verminderten 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 sparender 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 ausgeschrieben.

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.

4.6 Stellplätze und Garagen

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

Anders als in der GaStellVO gefordert, haben Garagen im Bereich der Zufahrten einen Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Einfahrt in die Garage nicht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt. In diesem Bereich sind auch keine Gartentore erlaubt. Die Regelung ist zur Sicherstellung eines fließenden Straßenverkehrs notwendig und hat sich in der Gemeinde bewährt. Weiters bringt der Stauraum vor der Garage eine zusätzliche kurzzeitige Abstellfläche für Pkw (z.B. für Besucher) auf dem eigenen und nicht auf öffentlichem Grund. Die Überschreitung der Mindestzufahrtslänge gemäß § 2 Satz 1 GaragenVO Bayern um 2,00 m ist dem Grundstückseigentümer zugunsten des Allgemeinwohls und der Gefahrenminimierung zumutbar. 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 unter § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB geregelt sind. Mithilfe von Art. 81 BayBO setzt die Gemeinde zudem örtliche Bauvorschriften zur Erhaltung und äußeren 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 Holztafelplatten oder deren Kombinationen. Außenputzflächen sind in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. Im Urbanen Gebiet können darüber hinaus ausnahmsweise auch Metallverkleidungen zugelassen werden.

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

4.7.3 Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Siedlungsgestaltung, auch auf ihre Fernwirkung. Im südostbayerischen, ländlichen Raum sind bei Hauptbaukörpern traditionell geneigte, symmetrische Dachformen verbreitet. Für ein homogenes Ortsbild wird dieser Typus auch in Zukunft für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Die Erhöhung der maximalen Dachneigung von ursprünglich 27° auf zukünftig 32° verträgt sich mit dem im alpenländischen Raum vorherrschenden Baustil und wird in Zukunft zu einer effizienteren Ausnutzung von Energiepaneelen auf Dächern verhelfen, wird aber auch einen wirtschaftlichen Dachausbau ermöglichen und damit Raum schaffen für eine innerörtliche Nachverdichtung.

In den Urbanen Gebieten sind zusätzlich auch flacher geneigte Dächer ab 5° erlaubt, da eine Ausnutzung eines spitzen Dachraumes bei vielen betrieblichen oder gewerblichen Nutzungsarten nicht möglich ist. Eine differenzierte Dachgestaltung wird auch begrüßt, um die Möglichkeit zu bieten, eine gewerbliche Nutzung anhand ihres optischen Erscheinungsbildes von der Wohnbebauung abzugrenzen.

Um in den Allgemeinen Wohngebieten die Unterordnung von Garagen, Nebengebäuden sowie weiteren untergeordneten Anbauten mit einer Grundfläche bis zu 30 m² gegenüber den Hauptbaukörpern zu verdeutlichen, werden auch für diese Gebäudekategorie geneigte Dächer mit einer Neigung von 5° bis 32° zugelassen. Die Festlegung ermöglicht bessere Belichtungsmöglichkeiten der Hauptgebäude.

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

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

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

4.7.4 Dachaufbauten

Dachgauben

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

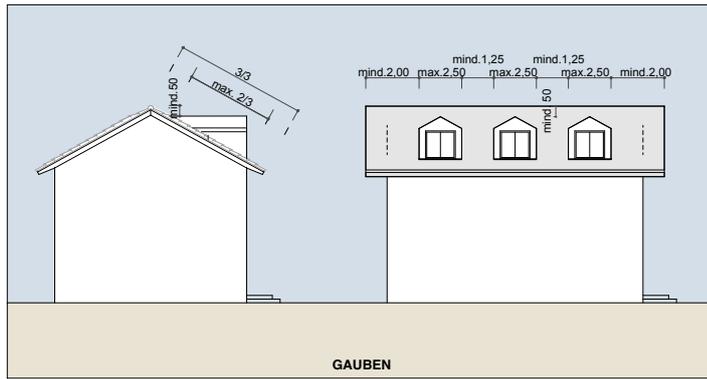


Abb.: Vorgaben zu Gauben

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 Hautdaches.

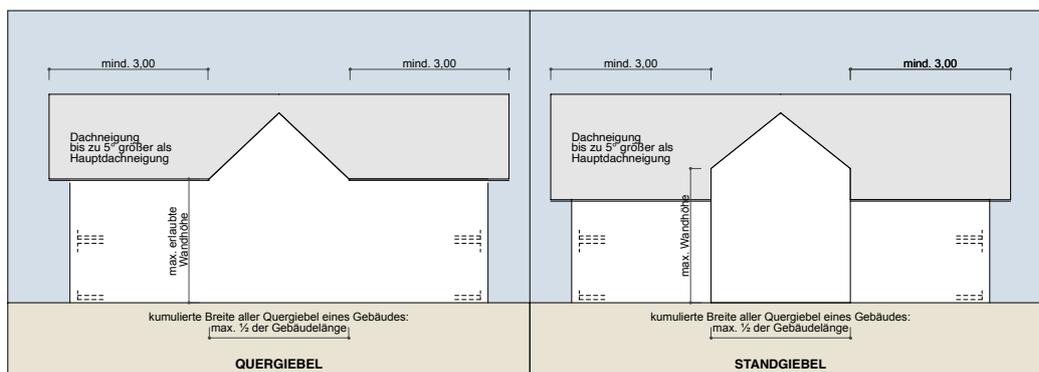


Abb.: Vorgaben zu Quergiebel

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.

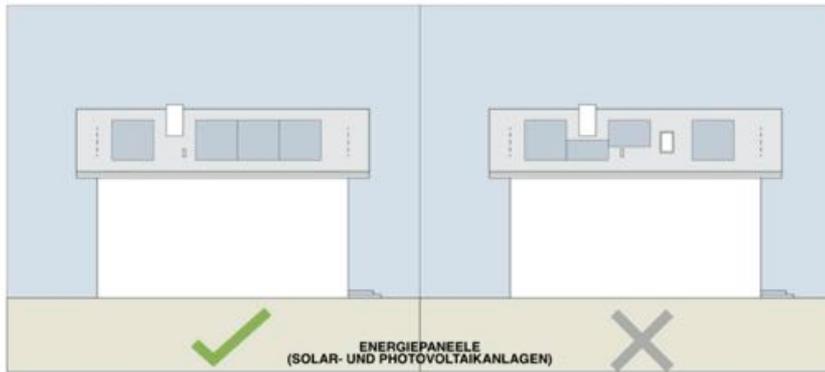


Abb.: Solar- und Photovoltaikanlagen

Antennen

Um einen 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. Eine "Einhausung" und "Anonymisierung" von Grundstücken wird damit entgegengetreten. Allein als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig. Sie können sinnvoll sein zur Sicherheit eigener Kinder oder Tiere oder um das Grundstück gegen verkehrsbedingte Einwirkungen zu schützen.

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

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

Aufgrund der westlich im Plangebiet liegenden Kreisstraße BGL 2 (Freilassingener Straße), dem anschließenden Spiel- und Sportplatz sowie den zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen 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 070-4839-09/4 vom 11.02.2022 werden Lösungsmöglichkeiten zur Konfliktbewältigung thematisiert, die vom Bauausschuss erörtert und deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt wurden. Das beiliegende Schallschutzgutachten geht ausführlich auf das Thema ein.

Allgemeines

Mögliche konfliktverursachende Lärmquellen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde bekannt (Kreisstraße BGL 2, Sportplatznutzung, Gewerbelärm).

Über die Vor- und Nachteile von aktiven Maßnahmen (z.B. Schallschutzwände) wurde gemeindeintern beraten:

- + Schutz der Anwohner
- + 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 be-

trachtet und werden nicht weiter betrachtet.

4.10.1 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 64/57 dB(A) tags/nachts am Haunsbergweg 21 (urbanes Gebiet) 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 der 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 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 urbanes Gebiet von 63/50 dB(A) tags/nachts eingehalten. Entlang des südlichen Bereiches der Schulstraße treten aufgrund der geringen Verkehrsmenge und der geringeren 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 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. 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 Immissionsituation unverhältnismäßig.

Auf verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nachts wird durch eine lärmoptimierte Grundrisorientierung reagiert. Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im urbanen Gebiet (MU, MUE) in der ersten Gebäudereihe 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 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 in der Lärmquelle zugewandten Außenwänden selbst ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich. Damit Fenster ihre schalldämmende Wirkung erzielen, müssen diese daher in Schlafräumen dauernd

geschlossen gehalten werden. Ein ausreichender Luftaustausch kann z.B. mit Hilfe von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in den belasteten Fassaden bzw. durch öffnensbare Fenster an anderen Außenwänden erreicht werden.



Abb.: Kennzeichnung der Schallfestsetzung - Verkehrslärm

4.10.2 Anlagenlärm - Gewerbe

In der schalltechnischen Untersuchung wurden des Weiteren die Gewerbelärmimmissionen der sich im Plangebiet befindenden gewerblichen Nutzungen (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 eingehalten werden.

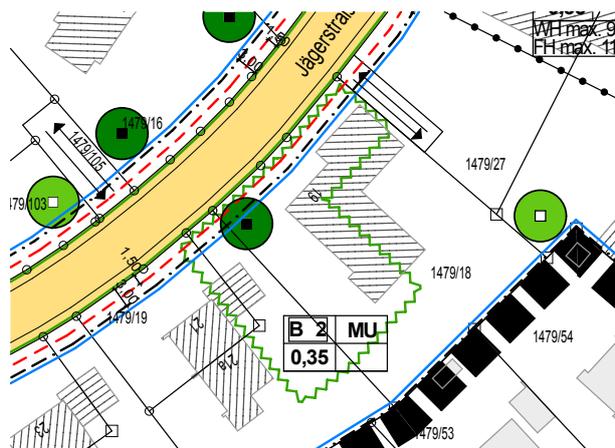


Abb.: Kennzeichnung der Schallfestsetzung - Gewerbelärm

Um zu verhindern, dass bei einem möglichen Heranrücken von Gaststätte (Flur Nr. 1479/18, Jägerstraße 19) und Nachbarbebauung schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches durch Gewerbelärm belastet werden, werden hier Schallschutz-Maßnahmen getroffen. 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 schalldämmten Lüftungseinrichtungen in den belasteten Fassaden bzw. durch öffnensbare Fenster an anderen Außenwänden erreicht werden.

4.10.3 Anlagenlärm – Sport

In der schalltechnischen Untersuchung wurden weiter die Sportlärmimmissionen durch den Trainings-, Spiel- und Turnierbetrieb auf dem Trainings- und Spielfeld ermittelt und gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-Schutz-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 von 70 dB(A) außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Während der Nachtzeit werden die zulässigen Werte ebenfalls eingehalten.

4.10.4 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 (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 des Fluglärngesetzes. Schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten.

4.11 Grünordnung

Die privaten Gärten und öffentlichen Bereiche im Plangebiet sind bereits gut durchgrünt und vorwiegend mit heimischen 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, ...)

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 wird empfohlen wegen ihres günstigeren Einflusses auf das Mikroklima im Vergleich zu Nadelbäumen.
- 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 BGB berücksichtigt werden, ebenso sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.
- Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind als erhaltenswert eingestuft. Nur in begründeten Fällen kann die Gemeinde eine Ausnahme für eine erforderliche Fällung erteilen. Für die Fällung ist jedoch ein Ausgleich (Neupflanzung eines Hochstammes) an geeigneter Stelle des Grundstückes zu leisten.
- Sollte ein als erhaltenswert eingetragener Baum absterben, ist spätestens in der folgenden Vegetationsperiode ein Ersatzbaum zu pflanzen.
- Die in der Planzeichnung 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 vorgeschrieben, deren genaue Lage sich jedoch nach den örtlichen Begebenheiten richten dürfen.

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 Baumreihe durch weitere Baumpflanzungen geschlossen, um einen freiraumplanerischen Abschluss zur Kreisstraße zu erhalten.
- Eine weitere öffentliche Grünfläche befindet sich an der Grundschule mit einer ausreichenden Obstbaumpflanzung, sie wird als Schulgarten genutzt.
- Weiters gibt es kleine Flächen von Straßenbegleitgrün.

Private Grünflächen

Grundsätzlich wird festgesetzt, dass pro 250 m² privater Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind, wobei bestehende und zu erhaltende Bepflanzung hierauf angerechnet werden können. In der nachstehenden Pflanzliste (siehe Begründung Punkt 4.11.3) finden sich Beispiele. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

- 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) wird nicht weiter festgesetzt. Der Grünbereich zwischen Spielfeld und Privatgrundstücke mit einer Breite von ca. 16 m - 32 m regelt zukünftig 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. Durch eine geplante Gebäudeerweiterung auf Flur Nr. 5/1 und für den bereits bestehenden Informationspavillon verringert sich die Grünfläche in Zukunft zwar, allerdings erhöht sich die erlaubte Baufläche in Relation zur Gesamtfläche nur marginal.

Allgemeines

- 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 Schotterterrassen, 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 attraktive Grünausstattung des Planungsgebiets sicherzustellen.
- Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Antennen: Sie sind im Sinne des gewünschten Ortsschaftsbildes 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 geeigneten 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 ökologischen 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.

4.11.3 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, Pfaffenhütchen, 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.

Der beiliegende Umweltbericht (Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung Schmid, Teisendorf) vom 11.02.2022 geht ausführlich auf dieses Thema ein.

4.12 Werbeanlagen

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

4.13 Hinweise

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

- Bodendenkmäler

Es wurden in der Satzung als Hinweise folgende Themen aufgeführt:

- 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 sowie die geplanten Pflanzmaßnahmen abzulesen sind.
- Bodenverunreinigungen
- 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 evt. Emissionen auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder

während der Nachtzeit hinzunehmen.

- **Profilgleichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung):** Um bei 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.

Es wurden zum besseren Verständnis bzw. zur Information der Öffentlichkeit in der Satzung auf folgende Umstände hingewiesen:

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation
- **Bestandsschutz:** Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Surheim Südost 2" 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.
- **Bauliche Anlagen ohne erforderliche Baugenehmigung:** Sie erlangen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht automatisch eine nachträgliche Genehmigung, auch nicht, wenn sie zwischenzeitlich vom Vermessungsamt eingemessen wurden.
- **Teilung von bebauten Grundstücken:** Nachträgliche, nicht im Sinne des Baurechts durchgeführte Grundstücksteilungen stellen ein baurechtliches Problem dar. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass bebaute Grundstücke nur so geteilt werden dürfen, dass für alle entstehenden Teilflächen das zulässige Maß der Nutzung weiterhin eingehalten wird. 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht automatisch ihre Legitimierung. Die bau- und privatrechtlichen Rechtmäßigkeiten (z.B. Brandschutz, Abstandsflächenübernahmen) sind zu klären bzw. bei Bedarf herzustellen.
- **Stellplätze vor Garagentore:** Sie dürfen bei der Stellplatzberechnung nicht berücksichtigt werden.
- 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 Lärmsanierungsmaßnahmen nicht von den öffentlichen Trägern übernommen werden. (VerkehrslärmschutzVO - 16. BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien - VLärmSchR 97)
- **Bereithaltung der in der Satzung erwähnten Normen im Rathaus in Saaldorf**

Sonstiges:

- **Vermaßung von Baugrenzen und Verkehrsflächen:** Baugrenzen und neu geplante Verkehrsflächen wurden in der Planung vermaßt. Nicht möglich ist eine Vermaßung von bestehenden Verkehrsflächen und Bestandsgebäuden, bei denen die Grenzen bzw. Außenwände nicht parallel 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 moderat erhöhtem Maß der Nutzung
- Vermeidung einer nachhaltigen Veränderung des Siedlungsbildes aufgrund der Festsetzungen hinsichtlich Bauhöhe und Baugestaltung
- Anpassung der Art der Nutzung an den Status quo: Umwandlung einer kleinen Fläche "GE" in "MU" aufgrund der der zwischenzeitlichen Nutzung als Handelsbetrieb

- Anpassung der Art der Nutzung an den Status quo: in den zentrumsnahen Bereichen von "MD" bzw. "WA" in "MU", um die bereits vorhandene Durchmischung zu stärken und in dieser Kernlage Surheims zu fördern.
- 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 Gewerbebezüge an anderer Stelle geschaffen werden. Ohne eine größere Tolerierung verschiedener Nutzungen innerhalb des Plangebietes würden die Bestandsgebäude uneffektiv genutzt und im ungünstigsten Fall leer stehen und verfallen. Das Ortsbild würde sich auf langer Sicht markant zu seinem Ungunsten verändern. Statt des Angebots einer unparitätischen Mischung 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 moderat erhöhten Nachverdichtung genutzt werden und dadurch einem unnötigen Flächenverbrauch am Ortsrand entgegengewirkt wird
- Reize geschaffen werden, die auf lange Sicht das Abwandern junger, einheimischer Familien vermeiden lassen ('Mehr-Generationen-Wohnen').
- die Funktion des Dorfes durch die neue Art der Nutzung "MU" als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiter entwickelt werden kann.
- die Standortvoraussetzungen für kleine Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und 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

Unter Berücksichtigung dieser Ziele sind die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise - die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abwägend - soweit wie möglich in die Planung eingeflossen bzw. anderweitig berücksichtigt worden. Auf die Protokolle der jeweiligen Bau- und Umweltausschuss-Sitzungen wird verwiesen.

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 070-4839-09/4 vom 11.02.2022

Büro Möhler + Partner, Augsburg

• Anlage 2:

Umweltbericht vom 11.02.2022

Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung Schmid, Teisendorf