Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan „Saaldorf Ost“

mit Änderung des Bebauungsplans „Saaldorf III“

für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 134, 135, 135/1, 136, 136/5, 136/6, 184, 184/4, 184/5, 184/6, 187, 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/14, 189/5 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 134/4, 136/3, 182/1, 184/3, 189 der Gemarkung Saaldorf nordöstlich der Raiffeisenstraße

gemäß § 13 b BauGB, ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

Begründung

~~04.04.2022~~, 27.07.2022

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2021) mit Kennzeichnung des Plangebiets M 1:5.000 N^

Inhalt

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3
2.1 Landesentwicklungsprogramm ... 3
2.2 Regionalplan ... 4
2.3 Flächennutzungsplan ... 4
2.4 Bebauungspläne und Satzungen ... 5
2.5 Informelle Planungen, Gemeindeentwicklungskonzept ... 5
2.6 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften ... 6
2.7 Verfahren ... 6
3 Plangebiet ... 6
3.1 Lage und Größe ... 6
3.2 Nutzung ... 7
3.3 Erschließung ... 7
3.4 Gelände ... 7
3.5 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz ... 7
3.6 Immissionen und Emissionen ... 8
3.7 Boden ... 8
3.8 Denkmäler ... 8
3.9 Wasser ... 8
4 Planungskonzept und Alternativen ... 8
5 Planinhalte ... 9
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 9
5.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen ... 9
5.5 Bauliche Gestaltung ... 10
5.6 Verkehr und Erschließung ... 10
5.7 Gelände ... 10
5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz ... 11
5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung ... 12
5.10 Immissionsschutz ... 13
5.11 Altlasten, Bodenschutz ... 13
5.12 Flächenbilanz ... 13
6 Auswirkungen der Planung ... 13
7 Umweltprüfung, Umweltbericht ... 14
8 Anpassung des Flächennutzungsplans ... 14
9 Anlagen ... 14

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat am 10.12.2019 beschlossen, für das Gebiet nordöstlich der Raiffeisenstraße einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Erschließung weiterer Flächen zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde geschaffen werden.

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Saaldorf-Surheim liegt auf den Hauptorten Saaldorf und Surheim. Dort sind keine unbebauten Innenbereichsflächen in nennenswertem Umfang vorhanden. Die wenigen vereinzelten Möglichkeiten zur Lückenschließung reichen zur Deckung des aktuell bestehenden Wohnraumbedarfs nicht aus.

Die in den vergangenen Jahren durch Neuaufstellung verschiedener bestehender Bebauungspläne aktivierten Innenentwicklungspotentiale können von den einzelnen Eigentümern der bereits bebauten Grundstücke nur nach und nach in Form von Erweiterungen realisiert werden. Daher müssen auch zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden, um den zusätzlichen Wohnraumbedarf zu decken, der sich aus der stetig steigenden Einwohnerzahl ergibt.

Die Bevölkerungsprognose lässt bis 2035 ein Wachstum um ca. 450 Personen gegenüber dem Stand von 2020 erwarten. Bei ein er durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 Personen ergibt sich daraus ein Bedarf von gut 170 zusätzlichen Wohnungen in den nächsten 15 Jahren. Die prognostizierte Verringerung der Haushaltsgrößen wird die Zahl der benötigten Wohneinheiten weiter erhöhen. Durch die Ausnutzung von Baulücken können mittelfristig voraussichtlich mindestens 30 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Auch durch Erweiterungen um Umnutzungen kann mit der Entstehung zusätzlicher Wohneinheiten gerechnet werden. Entsprechend dem Ergebnis der Bedarfsprüfung der Gemeinde Saaldorf-Surheim (Anlage 9.4) wird aber ein anderweitig zu deckender Bedarf von mindestens 100 Wohneinheiten verbleiben.

Mit dieser Planung soll daher die Voraussetzung zur Neuerrichtung von ca. 35 bis 40 Wohneinheiten geschaffen werden. Während eine Bauverpflichtung für diejenigen Grundstücke möglich ist, die von der Gemeinde vergeben werden, kann eine zeitnahe Umsetzung des Baurechts auf den in privater Hand verbleibenden Flächen nicht erzwungen werden.

Das Gebiet nordöstlich der Raiffeisenstraße wurde in der Ortsentwicklungsplanung 2016 als potentielle Fläche für die Entwicklung zu einem Wohngebiet ermittelt und im Rahmenplan entsprechend dargestellt.

Für die Umsetzung dieses Planungsziels und die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Zur Neuordnung des Plangebiets wurde von der Gemeinde Saaldorf-Surheim zudem bereits ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB eingeleitet.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum.
Folgende im LEP verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

2.2.5	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(G)	Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - 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.
3.1	Flächensparen
(G)	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.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.2 Regionalplan

Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) gehört die Gemeinde Saaldorf-Surheim zum Nahbereich des Oberzentrums Freilassing.
Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des RP18 sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

A II 3.2	Verdichtungsraum
(G)	Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall - Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden.
B II 3.2	Siedlungsentwicklung
(Z)	Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. An den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden.

Die vorliegende Planung ist mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und steht auch in keinem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

2.3 Flächennutzungsplan

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Anschluss an die angrenzenden Baugebiete als „sonstige Grünfläche z.B. Ortsrandeingrünung“ und im Weiteren als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Während nach Südwesten zur Raiffeisenstraße hin Allgemeines Wohngebiet angrenzt, ist das im Westen angrenzende Gebiet der Raiffeisenbank mit Lagerhaus als Mischgebiet dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau) M 1:5.000 N^

Mit der 1. Änderung des FNP wurden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Saaldorf III als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen beiderseits der derzeitigen Stichstraße (Fl.Nrn. 139/2, 136/3 u. 184/3) ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, mit der 9. Änderung wurde das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Weiherstraße um ein Grundstück nach Osten erweitert.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird (s. 2.7), kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wobei die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf.

Der Bebauungsplan basiert auf den Ergebnissen der Ortsentwicklungsplanung 2016 (s. 2.5). Darin wurde im Plangebiet ein besonderes Potential zur Erweiterung und Abrundung der gewachsenen gemeindlichen Strukturen im Hauptort Saaldorf ermittelt. Nachdem die Ortsentwicklungsplanung die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets zum Inhalt hat, ist deren Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan dadurch ausgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. 8.).

2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten und Südwesten unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Saaldorf III“ an. Am Ende der dort festgesetzten Stichstraße auf dem Grundstück Fl.Nr. 182/1, die als Erschließung des Plangebiets weitergeführt wird, wird der Bebauungsplan „Saaldorf III“ in geringen Teilen durch den Bebauungsplan „Saaldorf Ost“ ersetzt. Bis auf den als Mischgebiet festgesetzten Bereich der Raiffeisenbank mit Lagerhaus und dem angrenzenden Handwerksbetrieb mit Wohnhaus (Fl.Nrn. 188, 187/3 u. 187/13) ist angrenzend an das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Geltungsbereiche weiterer Bebauungspläne oder Satzungen grenzen nicht an das Plangebiet an.

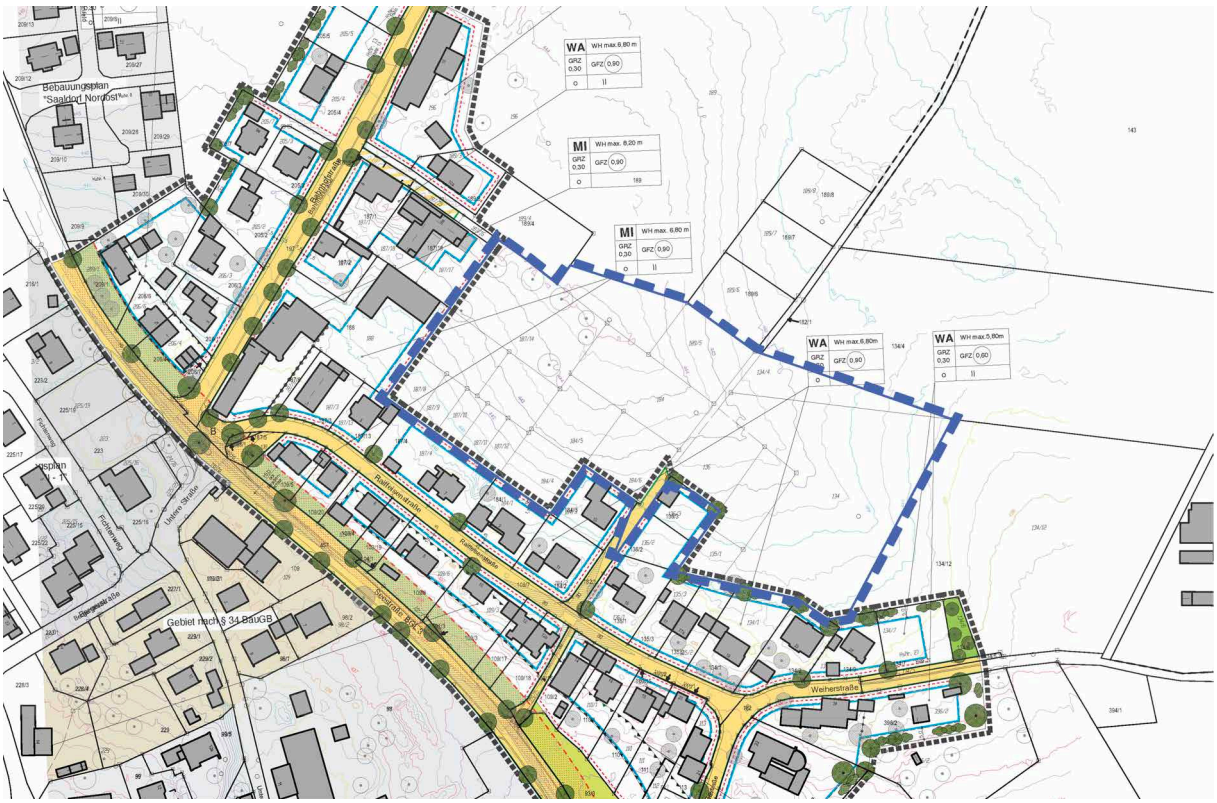


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Saaldorf III“ mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau) o. M. N^

2.5 Informelle Planungen, Gemeindeentwicklungskonzept

In der Ortsentwicklungsplanung 2016 wurde in Saaldorf im Bereich nordöstlich der Raiffeisenstraße ein Potential zur Siedlungsentwicklung und Ortsabrundung ermittelt. Als Entwicklungsziel wurde dabei die Ausweisung neuer Baugebiete mit kompakter Bebauungsdichte bzw. Angebot an unterschiedlichen Wohnformen festgelegt.

Laut Rahmenplan bietet sich in Saaldorf aufgrund des vorhandenen Siedlungscharakters hauptsächlich eine Weiterführung

der vorherrschenden Einzel- und Doppelhausbebauung an, allerdings in verdichteter Form mit kleineren Grundstücksgrößen. Langfristiges Potential zur Umsetzung verdichteter Wohnformen und Angebote, die dem demographischen Wandel gerecht werden können, besteht in Saaldorf möglicherweise in der Umnutzung brachfallender Gebäude im Ortskern, die mit ihren Kubaturen eine Aufteilung in mehrere Nutzungseinheiten ermöglichen würden, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Da dieses Potential jedoch nicht auf Abruf und nicht in größerem Umfang aktivierbar ist, soll entsprechend den Vorgaben der Ortsentwicklungsplanung die Möglichkeit der Siedlungsentwicklung und Ortsabrundung nordöstlich der Raiffeisenstraße genutzt und ein entsprechender Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt werden.

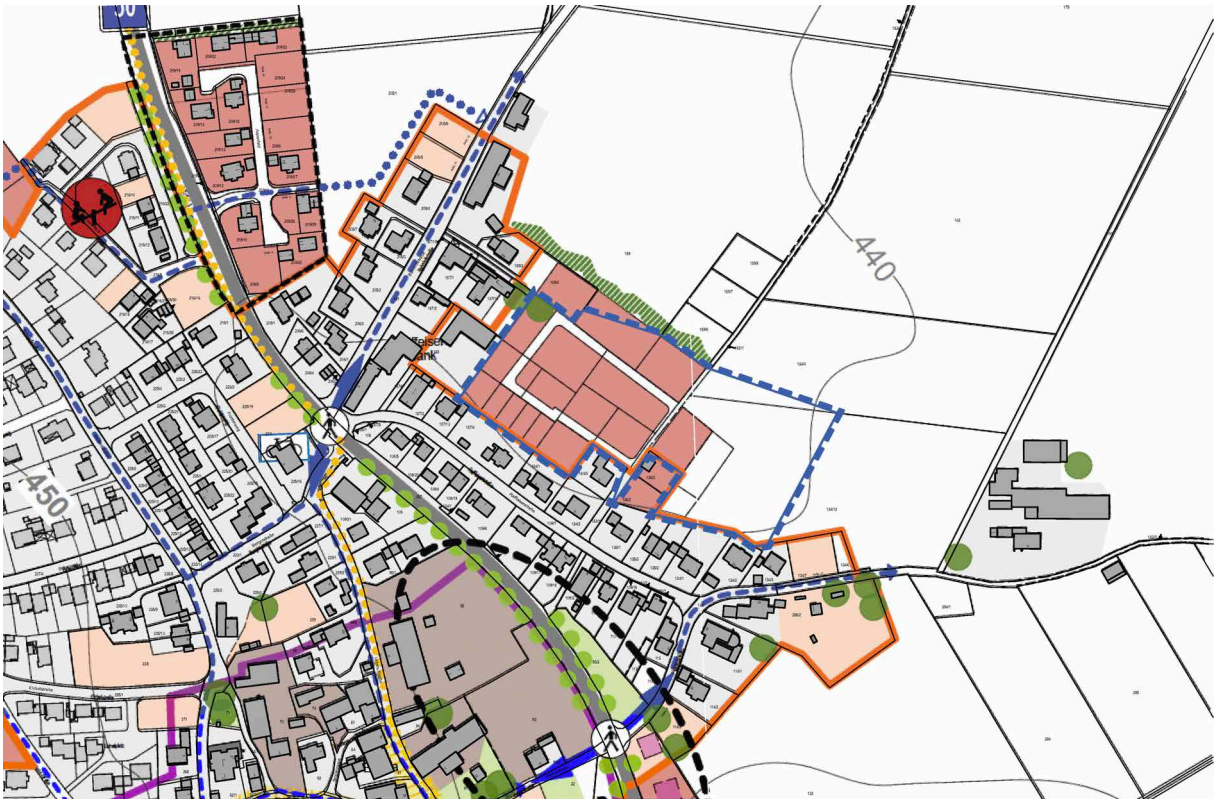


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Ortsentwicklungskonzept mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau) M 1:5.000 N^

2.6 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Von übergeordneten Fachplanungen oder Schutzgebieten wird der Änderungsbereich nicht berührt.

2.7 Verfahren

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m^2 (ca. 14.819 m^2 Bauland ergeben bei einer GRZ von 0,4 eine Grundfläche von ca. 5.928 m^2). Deshalb wird die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen n. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Der ca. 2,03 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Ortsrand von Saaldorf und

grenzt im Nordwesten und Südosten an den im Zusammenhang bebauten Ort an. Er umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 134, 135, 135/1, 136, 136/5, 136/6, 184, 184/4, 184/5, 184/6, 187, 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/14, 189/5 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 134/4, 136/3, 182/1, 184/3, 189 der Gemarkung Saaldorf. Die im Verhältnis zu ihrer Nutzung sehr kleinteilige Parzellierung der Fläche dürfte angesichts der Lage am Ortsrand im Hinblick auf eine mögliche bauliche Nutzung entstanden sein.

3.2 Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit bis auf das Grundstück Fl. Nr. 187/14 im Nordwesten des Geltungsbereichs überwiegend als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein kleiner Teil ist Ackerfläche. Das Flurstück Nr. 187/14 ist eine eingezäunte, intensiv genutzte Grünfläche, die randlich mit Blütensträuchern (z. B. Forsythien), einer halbhohen Fichtenhecke, einigen kleinen Bäumen (z. B. Weide) und zusätzlich mit vier erhaltenswerten alten Bäumen eingefasst ist.

Die im Südosten und Südwesten angrenzende Bebauung beinhaltet bis auf das Lagerhaus weitestgehend Wohnnutzung, nach Nordosten und Südosten schließt landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Grünland bzw. Acker an.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die bestehende, von der Raiffeisenstraße abzweigende Stichstraße erfolgen. Beide sind für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert und über kurze Wege an die Kreisstraße BGL 3 angebunden.

3.4 Gelände

Das Gelände steigt von Südwesten und Südosten vom jeweils tiefsten Punkt mit 439,75 m NHN bis auf eine Höhe von 445,00 m NHN im Bereich der bestehenden Bäume gleichmäßig an, wobei ein von Südost nach Nordwest verlaufender Höhenrücken gebildet wird.

3.5 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb des Biosphärenreservats Berchtesgadener Land.

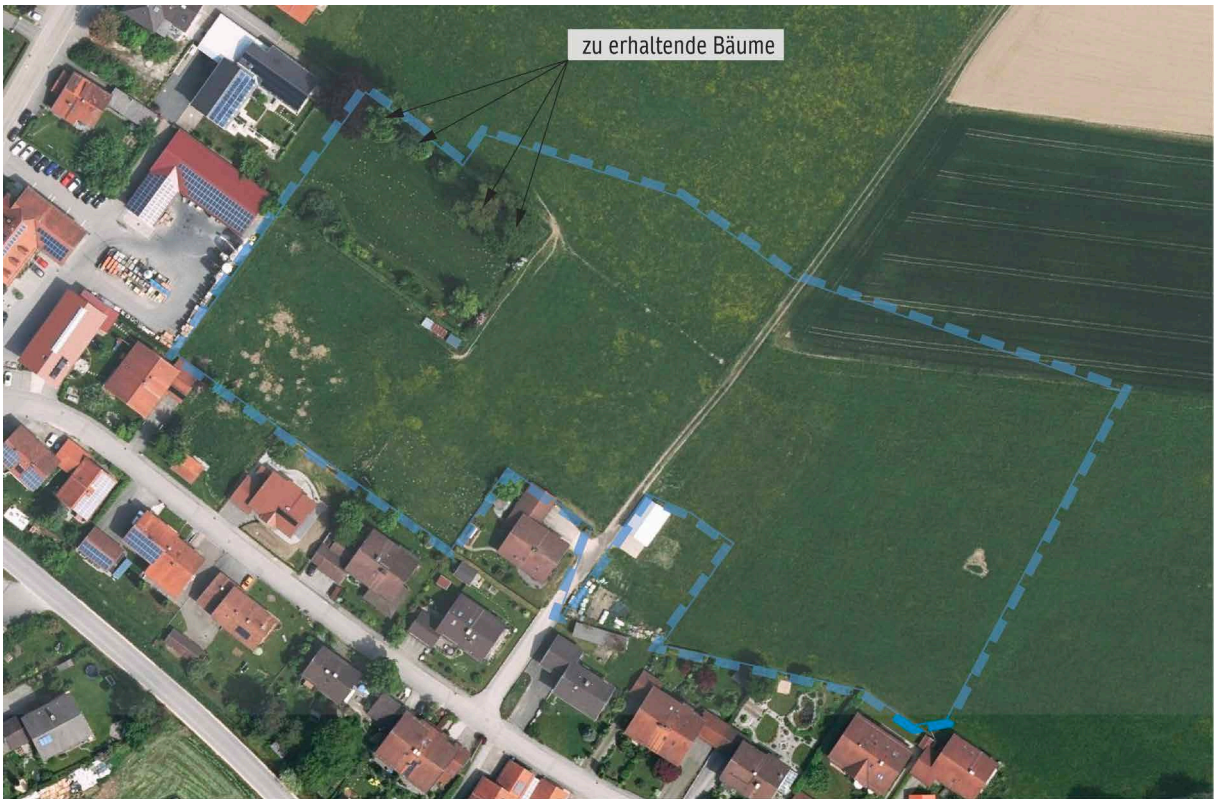


Abb. 5: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, 2021) mit Kennzeichnung des Plangebiets und den zu erhaltenden Bäumen M 1:2.000 N^

Im Jahr 2021 wurden vom Zoologen Marcus Weber umfangreiche faunistische Untersuchungen durchgeführt. In seinem Fachbericht vom 11.10.2021 (s. Anlage 9.1) kommt er zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine planungsrelevanten Tierarten beeinträchtigt werden, sofern die Altbäume erhalten (s. Festsetzung 8.4) und die Gehölzrodungen entsprechend den Vorgaben des § 39 BNatSchG außerhalb der brut- und aufzuchtfreien Zeit durchgeführt werden.

3.6 Immissionen und Emissionen

Etwa 70 m südwestlich des Plangebiets verläuft die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße BGL 3. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs an der Raiffeisen- und der Bahnhofstraße befinden sich zudem das Lagerhaus der Raiffeisenbank und ein Handwerksbetrieb. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wird daher die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen mit dem Verkehrslärm der Kreisstraße BGL 3 und dem Anlagenlärm des Lagerhauses und des Handwerksbetriebs untersucht.

3.7 Boden

Im UmweltAtlas Bayern wird der hier vorherrschende Bodentyp als Braunerde angegeben, einer der häufigsten Bodentypen in Deutschland. Ein Bodengutachten (Anlage 9.3) zeigt, dass die angetroffenen Böden für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind; Niederschlagswasser muss deshalb gesammelt und aus dem Plangebiet abgeleitet werden. Auf das Vorhandensein von Altlasten oder sonstigen Bodenverunreinigungen gibt es keinerlei Hinweise.

3.8 Denkmäler

Weder im Geltungsbereich noch in seiner näheren Umgebung sind Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

3.9 Wasser

Im Umfeld des Geltungsbereichs existieren weder festgesetzte noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen. Im Südwesten grenzt das Plangebiet lt. Darstellung des UmweltAtlas Bayern an einen wassersensiblen Bereich, wobei hierzu weder ein konkretes Risiko noch rechtliche Auswirkungen angegeben sind. Grundwasser ist bis in 4,0 m Tiefe nicht anzutreffen und wird erst in größeren Tiefen erwartet (s. Anlage 9.3)

4 Planungskonzept und Alternativen

Das bestehende Wohngebiet an der Raiffeisenstraße soll zur Abrundung des Ortes nach Nordosten hin weiterentwickelt werden. Mit einer kompakten Bebauungsdichte soll auf möglichst knapp geschnittenen Grundstücken ein Angebot für unterschiedliche Wohnformen geschaffen werden. Neben einer Fortführung der vorherrschenden Einzel- und Doppelhausbebauung, allerdings in verdichteter Form, sind auch ein Mehrfamilienhaus und ein Reihenhaus geplant. Eine Festlegung der Hausformen wird nicht vorgenommen, um eine flexible Aufteilung und Nutzung der Parzellen zu ermöglichen.

Um den das Ortsbild prägenden Baumbestand herum wird eine großzügige öffentliche Grünfläche für den Aufenthalt im Freien angelegt, in die auch die Funktion des Kinderspielplatzes integriert wird.

Ein Fußweg von der Grünfläche zur Bahnhofstraße, der diese auch zum Mittelpunkt des weiteren Ortsgebiets werden lassen könnte und eine bessere fußläufige Vernetzung des Plangebiets mit der Umgebung bieten würde, ist aus rechtlichen Gründen vorerst nicht realisierbar und daher nicht Gegenstand der Planung.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die von der Raiffeisenstraße nach Nordosten abzweigende Stichstraße, von der als Hauptachse zwei Schleifen abzweigen. Eine zusätzliche spätere Anbindung an die Bahnhofstraße ist für den Fall einer Umnutzung und Neuordnung der Fläche des Lagerhauses bereits vorgesehen. Für den Fall einer weiteren Abrundung des Wohngebiets nach Osten hin ist bereits eine Fußwegverbindung dorthin berücksichtigt.

Die Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes zur freien Flur hin soll dem traditionellen für die Gegend typischen Landschaftsbild mit einer lockeren Anordnung einzelner Obstbäume und Sträucher um die Gebäude herum folgen. Damit soll ein harmonischer Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft sowie eine Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft geschaffen werden. Die bei den hier vorgesehenen Gebäudehöhen selten verbindende, sondern oftmals trennende und abschottende Wirkung dichter mehrreihiger Pflanzstreifen um ein Wohngebiet soll gezielt vermieden werden. Die Pflanzung der für eine lockere und durchlässige Eingrünung notwendigen Bäume und Sträucher soll in einem von Bebauung freigehaltenen Streifen auf den Baugrundstücken erfolgen. Auf die Schaffung zusätzlicher Flächen verbrauchender öffentlicher Grünflächen zur Ortsrandeingrünung kann deswegen verzichtet werden. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim selbst wird die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Bäume liefern und pflanzen; sie übergibt sie dann in die Pflege der Grundstückseigentümer.

Das vorhandene Gelände wird im Plangebiet weitgehend neu modelliert und gleichmäßig angeglichen, es bleibt nur zu den Rändern hin unverändert. Das ist angesichts der vorgesehenen Bebauungsdichte notwendig, sowohl um große Terrassierungen zwischen den einzelnen Gebäuden zu vermeiden als auch eine wirtschaftliche Lösung für die Abwasserbeseitigung realisieren zu können und funktionale Straßenverläufe zu ermöglichen.

Die Alternative zur geplanten Ortsabrundung ist angesichts des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung die Schaffung eines Baugebiets an anderer Stelle im Gemeindegebiet, die ggf. aufwändiger zu erschließen wäre und weniger zur Abrundung bestehender Bebauung geeignet wäre.

Eine Alternative zum Planungskonzept wäre die Schaffung größerer Grundstücke, um das bestehende Gelände beibehalten zu können, wozu eine technisch aufwändigere Erschließung notwendig würde und gleichzeitig deutlich weniger Wohnraum entstehen könnte.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die vorwiegend zur Wohnnutzung vorgesehenen Bauflächen im Übergang vom bestehenden Mischgebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und im Weiteren dem vorgesehenen Nutzungszweck und der kleinteiligen Parzellierung entsprechend als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen, die nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden könnten, werden ausgeschlossen, da sie in der geplanten dichten Siedlungsstruktur zu Konflikten führen würden und ohnehin kaum realisierbar wären.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) zusammen mit einer höchstzulässigen Wandhöhe geregelt. Die Grundflächenzahl wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine und reine Wohngebiete. Zur Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen usw. muss keine über die zulässigen 50 % hinausgehende Überschreitung zugelassen werden.

Die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe wird in Anlehnung an angrenzenden Bebauungsplan „Saaldorf III“ mit 6,8 m festgesetzt. Die höchstzulässige Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens als Bezugsebene wird abhängig vom bestehenden bzw. geplanten Geländeverlauf mit absoluten Höhen festgesetzt.

Während untergeordnete Nebenanlagen mit höchstens 12 m^2 Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Wandhöhe von 2,5 m zulässig sind, dürfen Garagen und Nebenanlagen, die sich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und der Baugrenzen befinden, bis zu 3,3 m Wandhöhe aufweisen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen werden so gezogen, dass den einzelnen Bauwerbern ein möglichst großer Spielraum für die Umsetzung offensteht. Um eine funktionierende und befriedigende Einbindung der Gebäude in das bestehende bzw. geplante Gelände zu ermöglichen, müssen jedoch parallel zum Hang die Baugrenzen jeweils enger gezogen werden. An der Nordseite des Reihenhauses soll eine Baulinie eine einheitliche Flucht sicherstellen, während dies an der Südseite zugunsten einer individuellen Ausgestaltung von Vorbauten u.ä. entbehrlich erscheint.

Für die mit Wandhöhen bis zu 3,3 m zulässigen Garagen und Nebengebäude werden über die Baugrenzen hinaus weitere Flächen festgesetzt.

Die Anforderungen an die Abstandsflächen sollen sich nach der zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung richten.

5.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge beträgt entsprechend den tatsächlichen Bedürfnissen und gegenwärtigen Lebensumständen am Ort und in der Region weiterhin 2 je Wohneinheit. Dafür wird auf jeder Parzelle der notwendige Platz für eine Doppelgarage berücksichtigt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden, insbesondere an Einmündungen, Bereiche festgesetzt, an denen keine Ein- oder Ausfahrten zulässig sind.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes den Festsetzungen der für den Ort Saaldorf bereits geltenden Bebauungspläne angeglichen. Wesentliches Merkmal ist ein längsrechteckiger Hauptbaukörper mit einem 18° bis 24° geneigten Satteldach. Zu Quergiebeln und Dachgauben werden detaillierte Festsetzungen getroffen, um eine gestalterische Mindestqualität im Ortsbild sicherzustellen.

5.6 Verkehr und Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Verlängerung der von der Raiffeisenstraße abzweigenden Stichstraße (Planstraße A), die am Ende des Geltungsbereichs in einen weiterführenden Feldweg mündet. Davon zweigt zu beiden Seiten jeweils eine Straßenschleife ab (Planstraßen B u. C), von denen die Baugrundstücke erschlossen werden.

Der Straßenquerschnitt von insgesamt 7,50 m ist prinzipiell mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und einem Seitenstreifen von 2 m für öffentliche Längsparkplätze oder abwechselnd Baumpflanzungen auf der einen sowie einem Sickerstreifen von 0,75 m auf der gegenüberliegenden Seite vorgesehen. Entlang der Grünfläche - Park soll die Planstraße B in einem überschaubaren Abschnitt, von dem aus keine Grundstückszufahrten erfolgen, zur Verkehrsberuhigung auf eine Gesamtbreite von 4,00 m reduziert werden, auf der eine einspurige Fahrbahn ohne Gegenverkehr angeordnet werden soll. Die Planstraße C ist mit einer Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgestattet.

Für den Fall einer späteren Erweiterung des Baugebiets nach Osten ist von der Planstraße C abzweigend ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Von der Planstraße B ist eine Straßenverbindung zur Bahnhofstraße über das Grundstück des bestehenden Lagerhauses für den Fall der späteren Umnutzung und Neuordnung des Lagerhausgeländes vorgesehen.

Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets können die vorhandenen Leitungsnetze den Anforderungen entsprechend erweitert werden.

Niederschlagswasser muss mangels Möglichkeiten zur Versickerung über einen Regenwasserkanal aus dem Plangebiet entlang der Kreisstraße bis zum Grundstück Fl.Nr. 131 der Gemeinde Saaldorf-Surheim abgeleitet werden. Dort ist die Errichtung eines zentralen Rückhaltebeckens zur Kanalentlastung vorgesehen.

5.7 Gelände

Um das Gebiet in der vorgesehenen Dichte bebauen sowie funktional und wirtschaftlich erschließen zu können, wird das Gelände im Bereich des Hügels bzw. Höhenrückens großflächig verändert, um einen gleichmäßigeren Gefälleverlauf zwischen den unveränderten Randbereichen zu schaffen.

Abb. 6: Darstellung der Höhenlinien des bestehenden Geländes im Geltungsbereich mit Kennzeichnung der Achsen der Geländeschnitte M 1:2.000 N^

Da bei der geplanten Bebauungsdichte mit den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zusammen mit den privaten Baumaßnahmen nur sehr wenig Boden im ursprünglichen Zustand im Plangebiet verbleiben würde, erscheint dies verträglich und angemessen.
Die größten Veränderungen ergeben sich für die öffentliche Straßenfläche im Bereich der Planstraße B vor der Parzelle 09, dort liegt das künftige Straßenniveau ca. 1,80 m tiefer als das derzeit vorhandene Gelände. Bei den Baugrundstücken sind die größten Eingriffe bei den Parzellen 08 und 09 vorgesehen. Dort liegt das Erdgeschoßniveau ca. 1,90 m unterhalb des derzeit bestehenden Geländes.
Vor den geplanten Gebäuden am Südwestrand des Plangebiets werden für Terrassen Aufschüttungen von max. ca. 0,90 m erforderlich.

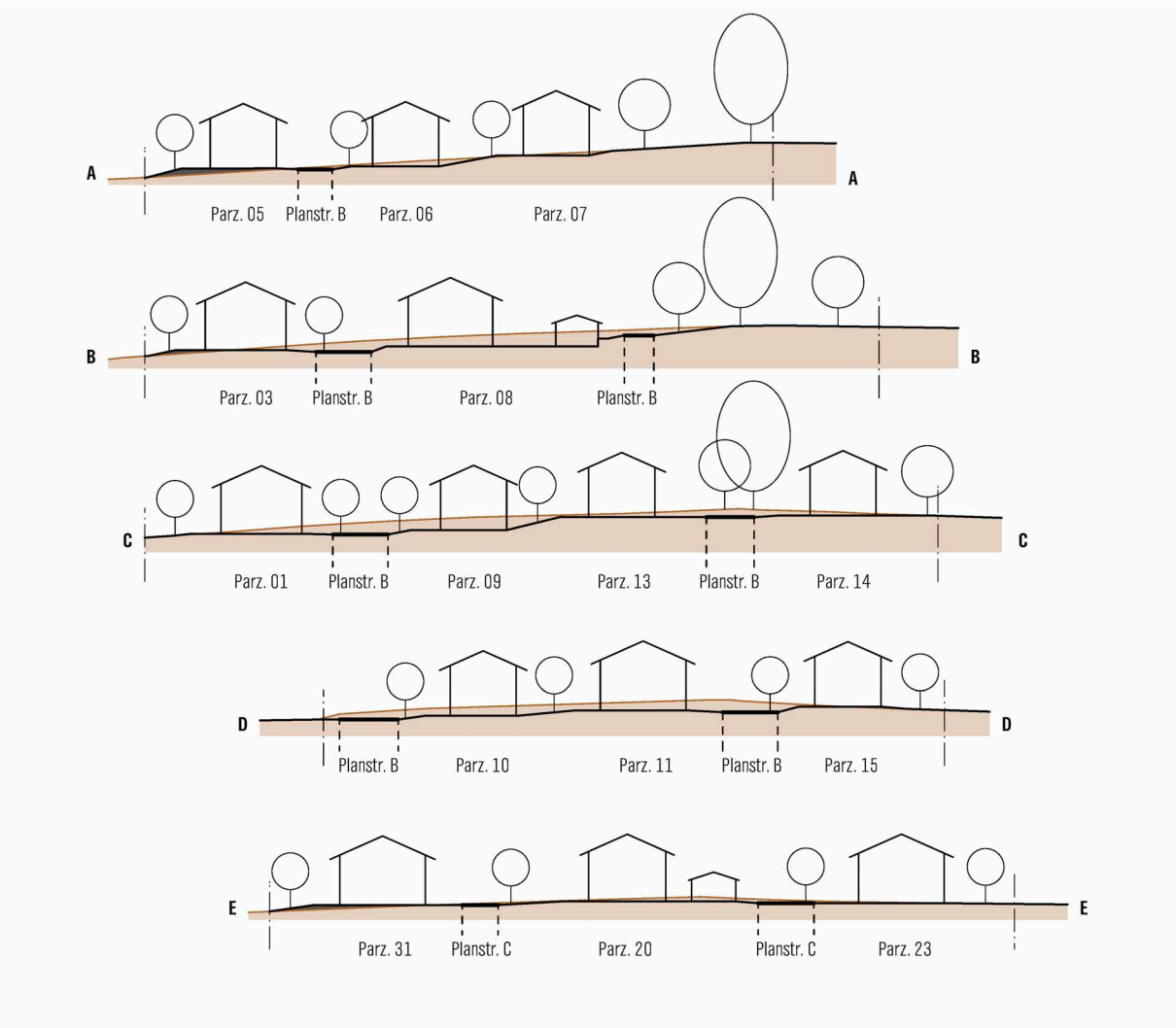


Abb. 5: Schnitte durch das bestehende Gelände (braun) mit Darstellung des geplanten Geländeverlaufs (schwarz) M 1:1.000 N^

5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Zur Eingliederung des Baugebiets in die Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Auf den privaten Bauparzellen sind Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen II./III. Ordnung oder Obstbaum-Halbstämmen sowie von Strauchgruppen bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern festgesetzt. Die zu verwendenden Arten können aus einer Liste gem. der Satzung, Nrn. 8.8 und 8.9, ausgewählt werden.
- Auf den öffentlichen Grünflächen werden entlang der Erschließungswege ebenfalls Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen festgesetzt. Aufgrund der beengten Verhältnisse sind die vorgegebenen Arten/Sorten überwiegend II./III. Ordnung.

- Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine etwa 1.500 m^2 große öffentliche Grünfläche - Park festgesetzt. Hier stehen bereits die vier zu erhaltenden Bäume. Zusätzlich werden in diesem Bereich Pflanzungen von heimischen Sträuchern und Laubbäumen I. Ordnung (z. B. Linde, Eiche) festgesetzt.
- An der westlichen Geltungsbereichsgrenze soll auf öffentlichem Grund eine Lärmschutzwand mit vier Metern Höhe errichtet werden, die Schallimmissionen ausgehend vom angrenzenden Mischgebiet wirksam mindert. Zur besseren Einbindung der Lärmschutzwand in die Umgebung ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13b BauGB, der auf die Vorschriften des § 13 a BauGB verweist, gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Den Belangen des Artenschutzes wird durch die Festsetzung von vier zu erhaltenden Bäumen entsprochen. Zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht nötig.

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

a) Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

durch den Klimawandel ausgelöste Aspekte	**mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung in Bebauungsplänen**	**Berücksichtigung im Geltungsbereich**
Hitzebelastung im Gewerbegebiet	Anpassung von Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit angepasster Vegetation, an Hitze angepasste Beläge	Zahlreiche Pflanzungen von heimischen Laubbäumen zur Beschattung von Straßenräumen, Verwendung von befestigten Grünflächen (z. B. Rasengitter) auf Stellplätzen
Trockenheit	Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation	Begrenzung des Versiegelungsgrades durch die GRZ von 0,4. Festsetzung von 9 % des Geltungsbereichs als öffentliche Grünflächen. Verwendung von hitze- und trockenheitsverträglichen Pflanzen
Extreme Niederschläge	Versiegelungsgrad, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz	Öffentliche Grünflächen können Niederschläge aufnehmen. Die GRZ von 0,4 soll einen hohen Anteil an versickerungs- und wasserrückhaltefähigen Grünflächen auf den privaten Grundstücken sicherstellen. Stellplätze werden als befestigte Grünflächen angelegt. Beim Bau von Gebäuden sind die Vorgaben und Empfehlungen des Baugrundgutachters zu beachten.
Starkwindböen und Stürme	Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion	Es steht den Bauherren frei, nur Bäume mit tiefem Wurzelsystem in der Nähe der Gebäude zu pflanzen, so dass im Falle eines Windwurfs die Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Festgesetzte Baumpflanzungen beziehen sich auf Bäume II./III. Ordnung mit einer geringen Endhöhe.

b) Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)

verstärkt zu berücksichtigende Aspekte	**mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung in Bebauungsplänen**	**Berücksichtigung im Geltungsbereich**
Energieeinsparung, Nutzung von regenerativer Energie	Wärmedämmung, Nutzung von erneuerbarer Energie, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption	Regelung energetischer Anforderungen über einschlägige Gesetze und Richtlinien
Vermeidung von CO_2-Emissionen und Förderung der Co_2-Bindung	Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2-neutrale Materialien	Pflanzung von Gehölzen zur Bindung von CO_2

5.10 Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 9.2) wurde die Geräuschsituation durch Verkehr und Gewerbe im Plangebiet prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz verglichen.

Verkehrslärm

An den zur Kreisstraße BGL 3 nächstgelegenen Immissionsorten treten Beurteilungspegel von bis zu 48/35 dB(A) tags/nachts auf. Die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50/40 dB(A) tags/nachts der DIN 18005 werden somit eingehalten. Es sind daher keine schallschutztechnischen Maßnahmen gegenüber Verkehrslärm nötig.

Anlagenlärm

Die Gewerbelärmimmissionen wurden mit den Anforderungen an den Schallschutz entsprechend der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55/45 dB(A) tags/nachts für die Parzellen 5, 6 u. 7 sowie für die restlichen Parzellen als reines Wohngebiet (WR) von 50/35 dB(A) tags/nachts beurteilt.

Die Berechnungen zeigen, dass es tagsüber durch die nordwestlichen Gewerbebetriebe vereinzelt zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 2 dB(A) kommt. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird eingehalten.

Es wird daher festgesetzt, dass an der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Linie entlang der nordwestlichen Baugrenze des Bebauungsplans eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über Oberkante Boden auszuführen ist. Diese Lärmschutzwand kann auch transparent ausgeführt werden.

Neuberechnung und Überprüfung dieser Maßnahme zeigen, dass sich die höchsten Beurteilungspegel mit 54 dB(A) tags ergeben. Somit können die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

5.11 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

5.12 Flächenbilanz

Bauland	14.804 m²	73 %
Öffentliche Grünfläche	1.844 m²	9 %
Öffentliche Verkehrsfläche / Versorgungsanlagen	3.712 m²	18 %
Geltungsbereich	20.360 m²	100 %

Grundstücksgrößen:

Parz.	m²	Parz.	m²	Parz.	m²	Parz.	m²
01	450	09	497	17	270	25	834
02	420	10	535	18	270	26	412
03	307	11	388	19	270	27	364
04	293	12	409	20	443	28	364
05	514	13	597	21	373	29	543
06	474	14	695	22	357	30	677
07	466	15	756	23	357	31	354
08	853	16	385	24	353	32	501

6 Auswirkungen der Planung

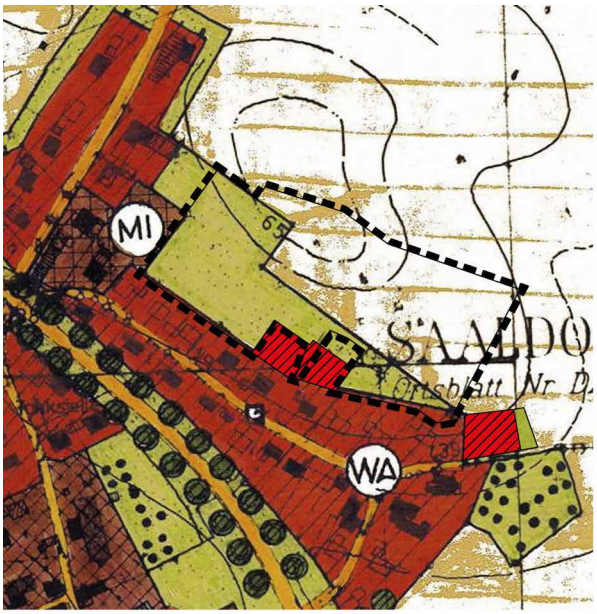
Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung verändert, da eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche bebaut wird. Auch wenn die Baudichte größer ist, wird die ortstypische Bauweise fortgeführt und zusammen mit der Durchgrünung und Eingrünung des Gebiets kann der Eingriff in das Landschaftsbild verträglich umgesetzt werden. Die das Ortsbild prägende Baumgruppe wird erhalten und durch Anlage einer Grünfläche aufgewertet.
Auch auf die Verkehrsverhältnisse, insbesondere in der Raiffeisenstraße wird sich die Planung auswirken. Der von den zu erwartenden 32 bis max. ca. 60 Wohneinheiten verursachte Verkehr kann jedoch vom bestehenden Straßennetz problemlos aufgenommen werden. Dies zumal eine zweifache Anbindung der Raiffeisenstraße an die übergeordnete Kreisstraße BGL 3 gegeben ist.

7 Umweltprüfung, Umweltbericht

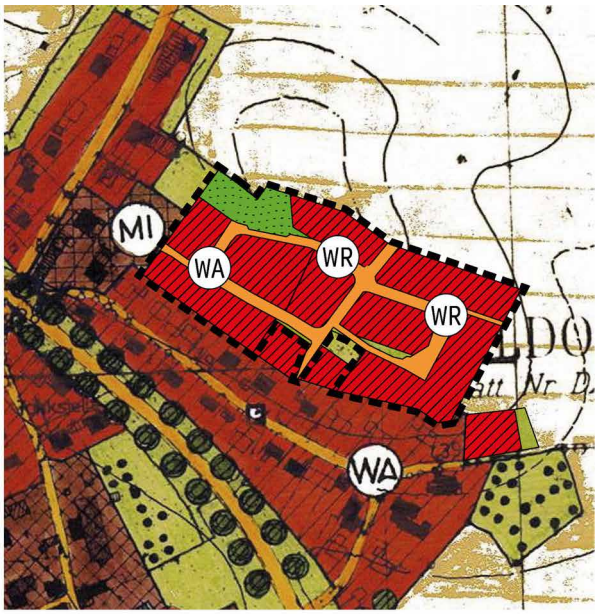
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß 13 b BauGB nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

8 Anpassung des Flächennutzungsplans

Da nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Berichtigung des Flächennutzungsplans M 1:5.000 N^

WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
öffentliche Verkehrsfläche
öffentliche Grünfläche - Parkanlage
sonstige Grünfläche
Grenze des Bereiches der Berichtigung

9 Anlagen

9.1 Fachbericht - Faunistische Erhebungen, Marcus Weber freiberufl. Zoologe, Grassau, 11.10.2021

9.2 Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG Augsburg, Bericht Nr. 070-6635-02, 05.03.2021

9.3 Geotechnisches Baugrundgutachten, Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Rohrdorf, AZ 20-12-11, 18.12.2020

9.4 Bedarfsprüfung der Gemeinde Saaldorf-Surheim, Stand 04.04.2022

Saaldorf-Surheim, den .....

.....
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung
Josef Brüderl, Dipl.-Ing. Univ., Architekt, Stadtplaner
Moosstr. 19
83417 Kirchanschöring
08685.7787900
bp@josefbruederl.de

Mühlbacher und Hilse
Landschaftsarchitekten PartGmbB
Herzog-Friedrich-Straße 12
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)8 61-209 25 24
Fax 0049-(0)8 61-209 25 23
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de