

# Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

## Bebauungsplan

### „Am Bahnhof Südwest“

für Teilflächen der Grundstücke FLNrn. 1112, 1119 und 1127/4  
der Gemarkung Surheim südlich der Bahnhofstraße  
gemäß § 13a BauGB, ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

## Begründung

03.04.2023, 30.01.2024



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Aufnahmezeitpunkt 30.07.2020) mit Kennzeichnung des Plangebiets

o. M. N<sup>^</sup>

## Inhalt

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

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim beabsichtigt für die derzeit noch von einem Gartenbaubetrieb genutzte Fläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1127/4 der Gemarkung Surheim einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Nachnutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen geschaffen werden.

Die überwiegend aus Gewächshäusern bestehenden Anlagen des Gartenbaubetriebs werden für ihren bisherigen Zweck künftig nicht mehr benötigt. Der Betrieb soll aufgegeben werden und für andere Zwecke sind die vorhandenen baulichen Strukturen nicht zu gebrauchen. Daher soll das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund seiner Lage innerhalb bzw. am Rand des von Wohnnutzung geprägten Ortsteils Am Bahnhof ist das Gelände für eine Wohnnutzung sehr gut geeignet. Es ist mit der Gemeindeverbindungsstraße gut erschlossen und liegt in geringer Entfernung zum künftigen Bahnhofsteil Saaldorf-Surheim.

Mit der Umnutzung des Geländes können ca. 10 bis 12 neue Wohneinheiten geschaffen werden, ohne bisher unbebaute Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Damit kann die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzten Bodens zur Deckung des aufgrund der steigenden Einwohnerzahl gegebenen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde vermieden werden.

Mit der Umwandlung zum Wohngebiet soll gleichzeitig auch eine deutliche Entsiegelung der bisher überbauten Flächen erreicht werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

## 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,</li> <li>- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,</li> <li>- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,</li> <li>- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann u.</li> <li>- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.</li> </ul>
3.1	Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume 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 begründet 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Dorfgebiet“ dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP in der Fassung der 4. Änderung mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau)

M 1:5.000 N^

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

### 2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Bahnhof“, der 2001 in Kraft getreten ist. Darin ist die Art der baulichen Nutzung durchgehend als Dorfgebiet festgesetzt. Wegen der grundlegenden Neuordnung des Plangebiets ist anstelle einer möglichen Änderung des Bebauungsplans eine Neuaufstellung vorgesehen.

### 2.5 Informelle Planungen, Gemeindeentwicklungskonzept

In der 2021 bis 2023 vorgenommenen Fortschreibung des Ortsentwicklungsplans wurde für den Bereich Am Bahnhof insbesondere aufgrund der Nähe zum geplanten Bahnhaltepunkt ein Potenzial für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums erkannt.

### 2.6 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Der überwiegende Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs liegt innerhalb des Schutzstreifens einer planfestgestellten Bahnstromleitung der Deutsche Bahn AG, deren Auswirkungen in der Planung berücksichtigt werden.

Von weiteren übergeordneten Fachplanungen oder Schutzgebieten wird das Plangebiet nicht berührt.



## 2.7 Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

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 § 13a 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. 0,76 ha umfassende Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Am Bahnhof südlich der gleichnamigen Ortsverbindungsstraße zwischen Saaldorf und Surheim. Er beinhaltet neben Teilflächen der öffentlichen Straßen-Grundstücke FL.Nrn. 1112 u. 1119 die ca. 6.777 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche des Grundstücks FL.Nr. 1127/4 der Gemarkung Surheim, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ liegt.

### 3.2 Nutzung

Die Teilfläche des Grundstücks FL.Nr. 1127/4 stellt das Betriebsgelände der bisherigen Gärtnerei dar. Es ist überwiegend mit Gewächshäusern bebaut. Neben einem an der Straße gelegenen Betriebsgebäude mit Wohnteil befinden sich im südlichen Bereich zwei Wohngebäude. Nach Norden und Osten schließt Wohnbebauung an, im Südosten, Süden, Westen und Nordwesten landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Grünland bzw. Acker.

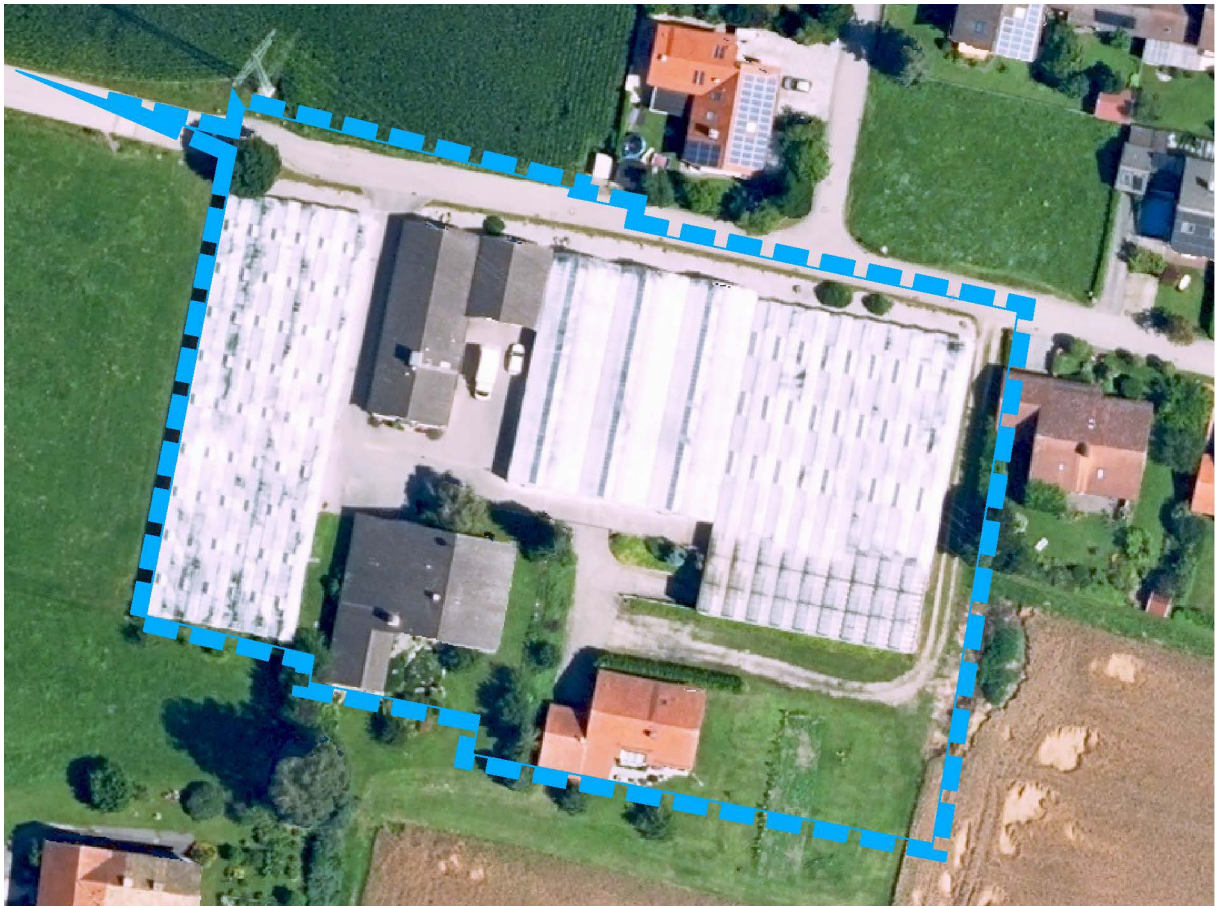


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Aufnahmezeit 30.07.2020) mit Kennzeichnung des Plangebiets

M 1:1.000 N^

### 3.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die beiden bestehenden Zufahrten von der Ortsstraße Am Bahnhof. Die Versickerung des Niederschlagswassers gelingt bisher trotz erheblicher Versiegelung tadellos. Mit der geplanten Entsiegelung bisher befestigter Flächen ist davon auszugehen, dass sich die Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet verbessern.

### 3.4 Gelände

Das Gelände fällt von der Straße weg nach Süden hin leicht ab, von ca. 426,05 m NHN im Nordwesten bis auf eine Höhe von ca. 423,63 m NHN im Südosten.

### 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. Das nächstgelegene kartierte Biotop Nr. 8143-1094 Altgrasbrache am Bahngelände westlich von Surheim befindet sich in einer Entfernung von ca. 330 m südöstlich vom Plangebiet und wird von der Planung nicht berührt.

### 3.6 Immissionen und Emissionen

Weder von der bisherigen noch von der geplanten Nutzung gehen besondere Emissionen aus. Für die vorgesehene Wohnnutzung können die Immissionen aus der regulären landwirtschaftlichen Nutzung der nach mehreren Seiten angrenzenden Flächen von Bedeutung sein. An der ehemaligen Hofstelle auf dem Grundstück FL.Nr. 695 wird keine Viehhaltung mehr betrieben. Im angrenzenden Dorfgebiet wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe aufgegeben. Störende Gewerbebetriebe sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) für die geplante Wohnnutzung wird im Zusammenhang mit dem Genehmigungsvorbehalt der Deutsche Bahn Energie GmbH gewährleistet. Die Deutsche Bahn Energie GmbH sichert zu, die Zustimmung zur Bebauung nur für solche Bereiche zu erteilen, in denen die in der 26. BImSchV genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte von der 110 kV-Bahnstromleitung eingehalten werden.

### 3.7 Boden

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 Plangebiets existieren weder Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen noch wassersensiblen Bereiche.

## 4 Planungskonzept und Alternativen

Die bisher von den Betriebsanlagen eingenommenen Flächen sollen mit Wohngebäuden bebaut werden und die beiden bestehenden Wohngebäude unverändert bestehen bleiben. Die Bebauung soll angepasst an das angrenzende Gebiet überwiegend in Form von Einfamilienhäusern erfolgen, wobei jedoch auf eine flächensparende Bauweise geachtet wird und sparsamere Grundstückszuschnitte gewählt werden.

Die Erschließung soll in erster Linie mit den bisher auf dem Betriebsgelände vorhandenen Verkehrsflächen bewältigt werden. Die derzeit von den Gewächshäusern eingenommenen Flächen sollen zu Bauparzellen für Wohngebäude werden. Das in Massivbauweise errichtete Betriebsgebäude mit bestehender Wohnung (Parzelle 5) soll weiter genutzt werden können. Die Fläche der dafür gebildeten Parzelle 5 ist aufgrund ihres Zuschnittes zur späteren Nachnutzung mit einem Mehrparteienhaus geeignet.

Die südöstliche Ecke des Plangebiets soll von baulicher Nutzung weiterhin freigehalten werden. Für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlich genutzten Teils des Grundstücks FL.Nr. 1127/4 wird eine Zufahrt von der Ortsstraße freigehalten. Die über eine Rampe zugängliche, unter dem südöstlichen Teil der Gewächshäuser in einem Tiefgeschoß gelegene Heizungsanlage soll zunächst bestehen bleiben und zur Wärmeversorgung der künftigen Wohngebäude weiter genutzt werden können.

Die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude entlang der Straße wird maßgeblich von den Einschränkungen durch die Bahnstromleitung bestimmt werden. Parzellierung und Gebäudestellung werden von der durch die DB Energie GmbH vorab bereits ermittelte Abstufung der voraussichtlich zulässigen Höhenentwicklung maßgeblich beeinflusst.

Durch die Beseitigung der großflächigen Gewächshäuser werden neben den Wohngebäuden Freiflächen entstehen, die auch (eingeschränkt durch die Bahnstromleitung) Platz für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken bieten.

Die Alternative zur geplanten Neuordnung wäre der fortdauernde Leerstand der bisherigen Betriebsgebäude verbunden mit der Gefahr des Verfalls infolge des Ausbleibens von Erhaltungsmaßnahmen aufgrund von deren Unwirtschaftlichkeit.

Die Alternative zur Konversion in ein Wohngebiet wäre angesichts des andauernden Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ggf. die Schaffung eines Neubaugebiets an anderer Stelle im Gemeindegebiet, für das zusätzliche Fläche in Anspruch genommen und eine neue Erschließung geschaffen werden müsste.

Alternativen zum Planungskonzept wären einerseits die Bildung größerer Parzellen, um eine bessere Angleichung an das angrenzende Gebiet zu erreichen, andererseits eine noch stärkere Verdichtung, z.B. zum Geschoßwohnungsbau, um die bereits versiegelten Flächen besser ausnutzen zu können. Mit dem Planungskonzept wird versucht, einen in jeder Hinsicht verträglichen Kompromiss zu erzielen.

## 5 Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem vorgesehenen Zweck entsprechend wird die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit können auch Nutzungskonflikte mit dem unmittelbar anschließenden Gebiet vermieden werden, das bereits überwiegend Wohnnutzung aufweist.

### 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 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 die übrigen von der Gemeinde für vergleichbare Situationen aufgestellte Bebauungspläne mit 6,8 m festgesetzt. Damit können die sparsam gewählten überbaubaren Flächen mit zwei Vollgeschoßen und ausgebautem Dachgeschoß gut genutzt werden. Die höchstzulässige Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens als Bezugsebene wird in Abhängigkeit vom bestehenden bzw. geplanten Geländeverlauf mit absoluten Höhen festgesetzt.

Im Gefährdungsbereich der Bahnstromleitungen werden die Wandhöhen entsprechend den voraussichtlich zu erwartenden Beschränkungen festgesetzt. Die DB Energie GmbH hat dazu bereits vorab eine erste Einschätzung der zulässigen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Entfernung zum Mast der Bahnstromleitung mitgeteilt.

Für das bestehende Gebäude Hs.Nr. 41 wird aufgrund seiner exponierten Lage am äußersten Ortsrand eine auf seinen Bestand abgestimmte Wandhöhe festgesetzt.

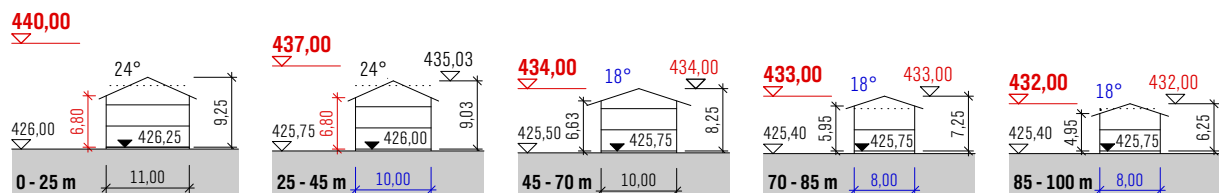


Abbildung 4: Beispielhafte Darstellung möglicher Wandhöhen in Abhängigkeit vom Abstand zum Mast der Bahnstromleitung

M 1:1.000 N<sup>A</sup>

Während untergeordnete Nebenanlagen mit höchstens 12 m<sup>2</sup> 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 3,5 m Wandhöhe aufweisen.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen werden so gezogen, dass ein möglichst großer Spielraum für die Umsetzung offensteht. Mit Mindestabständen zu den öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen sollen einheitliche und ausreichende öffentliche Räume sichergestellt werden. Um die beiden bestehenden Wohngebäude werden Baugrenzen so gezogen, dass angemessene Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Für Garagen und Nebenanlagen 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 sowie den gegenwärtigen Lebensumständen am Ort und in der Region weiterhin 2 je Wohneinheit. Dafür wird auf jeder vorgeschlagenen Parzelle der notwendige Platz in Garagen bzw. in Garagen und offenen Stellplätzen berücksichtigt.

Innerhalb der Parzelle 5 ist für den Großteil der für ein Mehrparteienhaus notwendigen Stellplätze eine offene Garage (Carport) an der Südseite vorgesehen. Diese ist, da sie keine Tore aufweist, ohne Abstand zur Verkehrsfläche zulässig.

### 5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes denen der übrigen für das Gemeindegebiet 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

Während die vorgesehenen Parzellen 6 bis 9 von der Ortsstraße Am Bahnhof direkt erschlossen werden, ist für die übrigen Baugrundstücke eine Erschließung über einen Anliegerweg vorgesehen. Dazu soll eine private Verkehrsfläche als Eigentümerweg für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Deren Lage entspricht im Wesentlichen der bereits bestehenden Verkehrsfläche auf dem derzeitigen Betriebsgrundstück. Die Zufahrt zu der landwirtschaftlich genutzten Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1127/4 soll entsprechend den derzeitigen Gegebenheiten in Form eines 4,5 m breiten Grundstücksstreifens am östlichen Ende des Geltungsbereichs von der Ortsstraße sichergestellt werden.

Der geplante Anliegerweg ist für das gefahrlose Wenden eines Lieferwagens ausgelegt, das Wenden eines Lkw bzw. Müllfahrzeugs ist innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen. Für die Bereitstellung der Abfallbehälter an der öffentlichen Straße ist im Bereich der Verkehrsflächen ausreichend Platz vorhanden.

Der Anschluss der einzelnen Baugrundstücke an den gemeindlichen Abwasserkanal in der Straße Am Bahnhof kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes hergestellt werden.

Die Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist möglich.

Wasser- und Stromversorgung sowie der Anschluss an ein Telekommunikationsnetz können durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen den Anforderungen entsprechend hergestellt werden.

### 5.7 Grünordnung, Eingriff/Ausgleich

An die Grünordnung innerhalb des Wohngebiets werden gebietsübliche Mindestanforderungen gestellt. Dem Naturhaushalt sowie dem Klima abträgliche Stein- und Schottergärten werden dabei ausgeschlossen. Zur besseren Eingliederung des Wohngebiets in die Landschaft sind standortgerechte heimische Laubbäume II./III. Ordnung oder Obstbaum-Halbstämme zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten können aus einer Liste ausgewählt werden. Aufgrund der Höhenbeschränkungen durch die Bahnstromleitung kommen Baumpflanzungen nur außerhalb des Schutzstreifens in Betracht. Auf den einzelnen Baugrundstücken werden daher ersatzweise Strauchpflanzungen festgesetzt.

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



## 5.8 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, Baustruktur, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit angepasster Vegetation, an Hitze angepasste Beläge	Pflanzung von heimischen Laubbäumen zur Beschattung, 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 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	Entsiegelung bisher bebauter Flächen. 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.
Starkwindböen und Stürme	Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion	Festgesetzte 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 <sub>2</sub> -Emissionen und Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung	Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> -neutrale Materialien	Pflanzung von Gehölzen zur Bindung von CO <sub>2</sub>

## 5.9 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.

## 5.10 Immissionsschutz

Die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte der Bahnstromleitung wird durch den Genehmigungsvorbehalt der Deutsche Bahn Energie GmbH gewährleistet (s. 3.6).

Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

## 5.11 Flächenbilanz

Bauland	6.777 m <sup>2</sup>	95 %
Private Verkehrsfläche	377 m <sup>2</sup>	5 %
Fl.Nr. 1127/4 im Geltungsbereich	7.154 m <sup>2</sup>	100 %

Größen der vorgeschlagenen Parzellen:

01	330 m <sup>2</sup>	05	617 m <sup>2</sup>	09	508 m <sup>2</sup>
02	300 m <sup>2</sup>	06	373 m <sup>2</sup>	10	850 m <sup>2</sup>
03	300 m <sup>2</sup>	07	373 m <sup>2</sup>	11	2.273 m <sup>2</sup>
04	292 m <sup>2</sup>	08	561 m <sup>2</sup>		

6 Auswirkungen der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich infolge der Umnutzung positiv verändern. Die bisher als Fremdkörper am Rand des ansonsten einheitlich bebauten Siedlungsgebiets platzierten großvolumigen Gewächshäuser werden verschwinden und durch Wohngebäude ersetzt. Auch wenn die deren Baudichte geringfügig größer ist, wird die ortstypische Bauweise fortgeführt.

Auf die Verkehrsverhältnisse hat die Planung keine erkennbaren Auswirkungen, die Ortsverbindungsstraße kann den durch die vorgesehene Nutzung verursachten Verkehr problemlos aufnehmen.

7 Umweltprüfung, Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt 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.

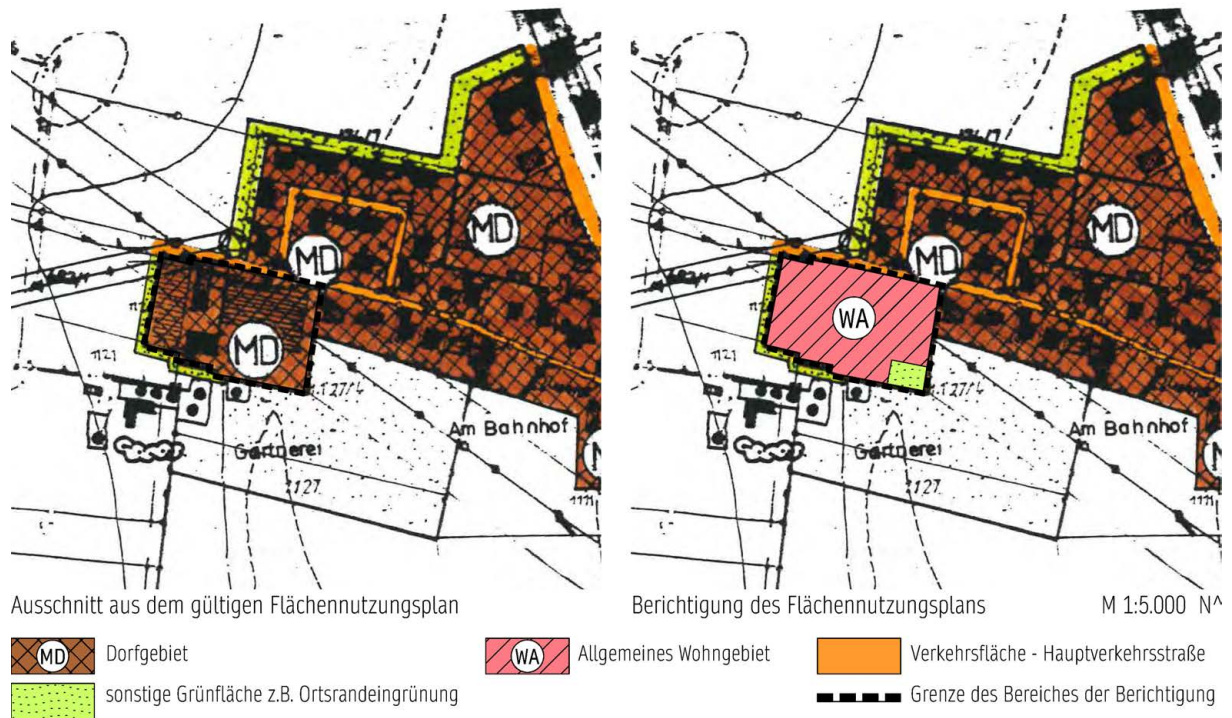


Abbildung 5: Berichtigung des Flächennutzungsplans

M 1:5.000 N^

Saaldorf-Surheim, den .....

.....  
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister