

GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



ÄNDERUNG / ERWEITERUNG DER  
INNENBEREICHSSATZUNG "HAUSEN"  
(NEUFASSUNG)

**B E G R Ü N D U N G**

(§ 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB)

**SCHMID + PARTNER**

Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid  
Stadtplanerin

Dipl. - Ing. Diana Schmid  
Architektin

[www.schmid-planung.com](http://www.schmid-planung.com)

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2  
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

[info@schmid-planung.com](mailto:info@schmid-planung.com)

14.01.2025

Der Begründung liegt die Satzung mit zugehöriger Planzeichnung, ausgearbeitet von Schmid+Partner Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 14.01.2025 zugrunde.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 09.10.2018 die Aufstellung der Änderung/Erweiterung der Innenbereichssatzung „Hausen“ (Neufassung) beschlossen.

#### 1. Aufstellungsgründe

Für den Ortsteil Hausen wurden im Bereich des Ortsrandes mehrfach Ergänzungssatzungen aufgestellt, die durchwegs unterschiedliche, teilweise sehr restriktive Vorgaben bezüglich Gebäudegröße, Gebäudehöhe, Wohnungsanzahl etc. aufwiesen. Diese bestehenden Vorgaben sollen im Rahmen einer Änderung bzw. Neufassung aufgehoben und durch einheitliche Vorgaben für den gesamten Ortsteil ersetzt werden. Die künftige Nutzung sowie Baugestaltung sollen sich im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung orientieren.

Ferner soll eine maßvolle weitere bauliche Nutzung am nördlichen Ortsrand von Hausen ermöglicht werden und bisherige Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden.

Ziel ist es somit, den unter Berücksichtigung der bereits in bestehenden Satzungen festgesetzten Innenbereich durch die Plandarstellung klarstellend zu erfassen, im Norden und Südosten maßvoll zu erweitern und die Festsetzungen für den Gesamtbereich durch die Neufassung auf ein absolut notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.

#### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung orientiert sich im Wesentlichen an den Abgrenzungen der bisher aufgestellten Innenbereichssatzungen bzw. im Norden am Baubestand zuzüglich der nordöstlichen Ergänzungsfäche (Teilflächen der Fl.-Nrn. 927 und 927/3 der Gemarkung Surheim). Weiters wird im Süden der Geltungsbereich zur Erhaltung einer Obstwiese etwas ausgeweitet.

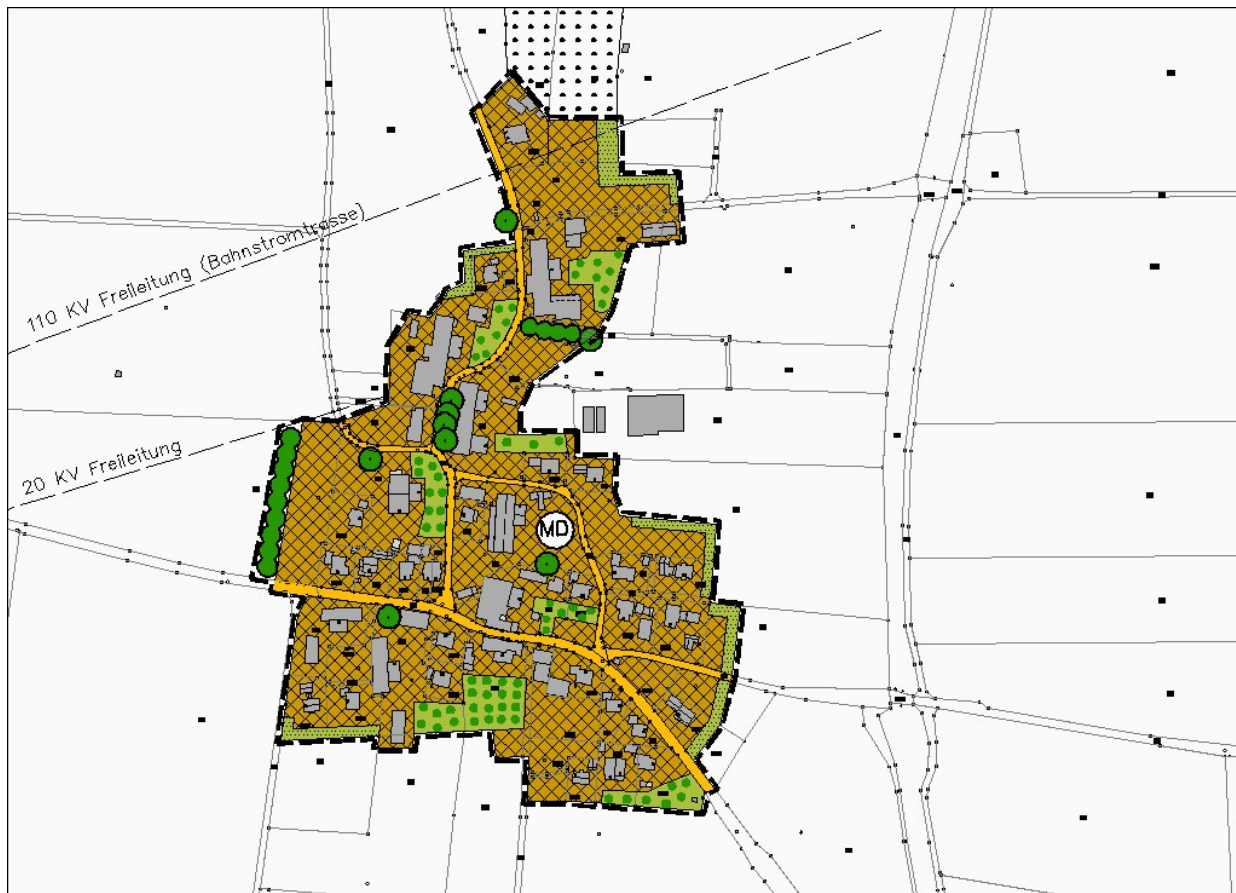
#### 3. Ortsentwicklungskonzept

Im Ortsentwicklungskonzept ist Hausen als gewachsenes Dorf mit landwirtschaftlicher Prägung ohne eigene Infrastruktur dargestellt. Es gilt als Ortsteil mit moderaten Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer Ortsabrundung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen.

Der Bereich der nördlichen Ergänzungssatzung ist bereits teilweise bebaut und das jeweils zusätzlich geplante Wohnhaus stellt nur eine kleinräumige Siedlungserweiterung dar, die sich in das bestehende Ortsbild gut einfügt. Im Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsdruck sind die beiden maßvollen Erweiterungen des Ortsteiles daher als eine solche Ausnahme im Sinne des Ortsentwicklungskonzeptes anzusehen, durch die auf einer sehr begrenzten Fläche dringend erforderlicher neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

#### 4. Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Hausen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Im Rahmen der 17. Änderung wurde der Flächennutzungsplan an die derzeitigen Gegebenheiten und Ziele angepasst und auch eine moderate Erweiterung für künftige Vorhaben vorgesehen. Der Satzungsbereich inklusive der Ergänzungsfäche liegt innerhalb des dargestellten Dorfgebietes.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1: 5000

##### 5. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2020) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2020, 3.) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

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

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

Durch die im Rahmen der Innenbereichssatzung vorgesehene bauliche Verdichtungsmöglichkeit und nur sehr kleinräumig vorgesehene Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen kann den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes weitgehend entsprochen werden. Die Notwendigkeit der teilweisen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ausführlich dargelegt und begründet.

##### 6. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Ortsteil Hausen besteht aus mehreren landwirtschaftlichen Hofstellen und zahlreichen dazwischen und im Randbereich liegenden Wohnhäusern. Die gesamte Innenbereichssatzung umfasst ca. 8,0 ha.

Im Bereich der Ergänzungssatzung im Norden ist bereits ein Wohngebäude mit Garagen und östlich anschließender Gartenfläche vorhanden. Das Gelände liegt hier deutlich tiefer als am bestehenden Ortsrand und wird im Norden durch eine Waldfläche begrenzt. Der

Bereich südlich des bestehenden Wohngebäudes wird von einer 110 kV Leitung der Bahn überspannt und ist als landwirtschaftliche Wiese genutzt.

Südlich daran anschließend befinden sich ein Holzlagerplatz und Fahrsilos, die zum südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb gehören. Östlich grenzen landwirtschaftliche Wiesen an. Die Hofstelle ist durch eine Obstwiese gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Innerhalb des Ortsteiles sind ebenfalls mehrere Obstgärten und ortsbildprägende Einzelbäume vorhanden, die erhalten werden sollen.

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es werden keine Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinie beeinträchtigt.

## 7. Geplante Nutzung

Der durch mehrere Ergänzungssatzungen festgelegte bisherige Innenbereich bleibt im Wesentlichen unverändert bestehen und wird klarstellend in die neue Planfassung übernommen. Im Norden und Südosten soll der bestehende Siedlungskörper kleinräumig ergänzt werden.

Im Bereich der nördlichen Ergänzungssatzung ist die Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden vorgesehen. Aufgrund der hier verlaufenden 110 kV Bahnstromtrasse muss das im Norden geplante Gebäude möglichst weit im Nordwesten des Grundstückes situiert werden und die genaue Lage und Höhenentwicklung ist mit der Bahn abzustimmen. Diese Fläche ist derzeit im westlichen Teil als Garten zum bestehenden Wohnhaus und im östlichen Teil als landwirtschaftliche Wiese genutzt. Um eine Einbindung des künftigen Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, sind im Süden standortheimische Gehölze zu pflanzen. Die Zufahrt erfolgt von der bestehenden Ortsstraße zu Fl.-Nr. 927/3, wo ein zusätzlicher Stellplatz geschaffen werden soll. Der Hauszugang wird durch ein Geh-Recht dinglich gesichert. Östlich des geplanten Gebäudes wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt (vgl. Pkt. 10.).

Die Senke im Nordwesten des Geltungsbereiches stellt ein kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet mit regelmäßiger Nebellage dar, welches über die Weidefläche im nördlichen Teil der Fl.-Nr. 927 mit den tiefergelegenen Flächen im Osten verbunden ist. Daher wird in diesem Bereich eine Grünfläche festgesetzt, um auch zukünftig eine Abflussmöglichkeit für die kalte Luft sicherzustellen und somit das örtliche Kleinklima nicht negativ zu beeinträchtigen. Dadurch wird auch ein ausreichender Abstand zwischen Wohnbebauung und der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle erzielt.

Im Nordosten des landwirtschaftlichen Anwesens ist die Errichtung eines neuen Betriebsleiterwohnhauses mit Altenteilerwohnung vorgesehen. Diese Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Wiese genutzt und soll in den Innenbereich miteinbezogen werden. Die südlich davon gelegene Obstwiese stellt einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft dar und soll daher erhalten bleiben.

Im Südosten wird die bereits in der bestehenden Satzung festgesetzte Ausgleichsfläche unverändert wieder aufgenommen. Ganz im Süden wird der Satzungsbereich um eine bestehende Obstwiese etwas erweitert, um deren Fortbestand zu sichern und einen weichen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Innenbereichssatzung, d.h. sowohl im Klarstellungs- als auch im Ergänzungsbereich, ist eine ausreichende Prägung der Freiflächen durch die bestehende benachbarte Bebauung gegeben, so dass eine nachhaltige städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Sinne der angestrebten Nachverdichtung im Innenbereich sichergestellt ist. Daher kann auf weitergehende Festsetzungen verzichtet werden und die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich künftig nach § 34 BauGB.

## 8. Immissionsschutz

Der zur Ergänzungssatzung im Norden nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhaltung befindet sich auf Fl.-Nr. 744 (Haus Nr. 5). Hier ist die Stallung im südlichsten Gebäudeteil untergebracht, so dass zum geplanten Wohngebäude im Norden ein

Abstand von ca. 115 m gegeben ist. Geruchsbeeinträchtigungen sind aufgrund des Abstandes, der dazwischen liegenden Bebauung und der Hauptwindrichtung aus West bis West-Süd-West bzw. Ost bis Nord-Ost nicht zu befürchten. Da das geplante Gebäude auch nicht näher als die bestehenden Wohnhäuser an die Hofstelle heranrückt, ist auch eine künftige Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes infolge der Ergänzungssatzung nicht zu erwarten. Das weitere geplante Gebäude östlich der Hofstelle soll als neues Betriebsleiterwohnhaus dienen und gehört somit zum bestehenden Betrieb.

Bei Bauvorhaben im Einflussbereich der 110 kV Bahnstromleitung sind die für die DB Energie GmbH erforderlichen fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen zu berücksichtigen. Entlang der 110 kV Bahnstromleitung verläuft beiderseits ein Schutzstreifen von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse. Innerhalb dieses Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken und Wuchshöhe von Bepflanzungen gerechnet werden. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Änderungen am Geländeniveau (z.B. durch Aufschüttungen, Lagerung von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nur in Abstimmung mit der DB Energie GmbH durchgeführt werden.

Die Dacheindeckung für Gebäude innerhalb des Schutzstreifens muss der DIN 4102 Teil 7 entsprechen. Für Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens ist ferner die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Antragsunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsbelange und Stellungnahme der DB Energie GmbH vorzulegen. Für die Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NHN – Höhen zwingend erforderlich. Es wird empfohlen eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der ggf. auftretenden Einschränkungen durch die o.g. Leitungen mit der Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie GmbH durchzuführen.

Die Vorgaben der der 26. BIm-SchV (Verordnung über elektro-magnetische Felder) werden durch die 110 kV Leitung eingehalten. Es wird jedoch 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.

## 9. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist im Wesentlichen durch die bestehenden Verkehrsanlagen gegeben. Durch die Einbeziehung einzelner Flächen in den Innerbereich wird somit eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation. Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Müllbeseitigung sind durch die bestehenden Anlagen gesichert. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWFreiV ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Der Geltungsbereich ist bereits größtenteils bebaut. Da bisher keine Probleme bei der Versickerung bekannt sind, wird angenommen, dass die Bodenverhältnisse auch bei der zusätzlich ermöglichten Bebauung eine Versickerung zulassen werden.

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

## a) Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

### Nördliche Ergänzungssatzung:

Als Eingriffsfläche werden die beiden für eine künftige Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Ausmaß 850 und 605 m<sup>2</sup> gewertet.

Die Flächen liegen am nördlichen Ortsrand von Hausen. Die nördliche Fläche ist derzeit teils als Ziergarten und teils als landwirtschaftliche Wiese.

Arten und Lebensräume	intensiv gepflegtes bzw. genutztes Grünland	Kategorie I - oberer Wert
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	Kategorie II - unterer Wert
Wasser	Teilweise verdichtete Fläche mit geringer Versickerungsleistung	Kategorie I - oberer Wert
Klima und Luft	<u>nördliche Eingriffsfläche:</u> Fläche am Rande einer Kaltluftschneise <u>östliche Eingriffsfläche:</u> Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie II - unterer Wert  Kategorie I – oberer Wert
Landschaftsbild	<u>nördliche Eingriffsfläche:</u> angrenzend an bestehende Bebauung im Außenbereich, Lage in einer nur wenig einsehbaren Senke <u>nördliche Eingriffsfläche:</u> angrenzend an bestehende Bebauung am Ortsrand	Kategorie I - oberer Wert  Kategorie I - oberer Wert
<b>Gesamtbewertung</b>		<b><u>Kategorie I – oberer Wert</u></b>

## b) Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

### Schutzgut Wasser:

Das Oberflächenwasser wird so weit als möglich versickert. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung weitgehend vermieden werden.

### Schutzgut Landschaft:

Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen mit standortheimischen Gehölzen bzw. die Erhaltung der bestehenden Obstwiese tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet liegen aufgrund der bisherigen Nutzung keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Eingrünung ist die Pflanzung von standortheimischen Sträuchern bzw. die Erhaltung der bestehenden Obstwiese vorgesehen.

## c) Eingriffsregelung

Als Eingriffsfläche werden die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzungen am nördlichen und südöstlichen Ortsrand gewertet.

Die Flächen werden als Gebiete mit geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft eingestuft. Die geplante Nutzung lässt einen geringen Versiegelungsgrad erwarten.

Durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen kann die Eingriffsschwere in Natur und Landschaft gemindert werden. Der **Ausgleichsfaktor** wird daher mit **0,30** angesetzt.

<b>Eingriffsflächen im Norden:</b> Teilfl. von Fl.-Nr. 927/3	<b>ca. 850 m<sup>2</sup></b>
Teilfl. von Fl.-Nr. 744	<b>ca. 605 m<sup>2</sup></b>
gesamt	<b>ca. 1.455 m<sup>2</sup></b>

**Ausgleichsfläche: ca. 437 m<sup>2</sup>**

Die Ausgleichsfläche wird am nordöstlichen Ortsrand auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 927/3 mit einer Größe von ca. **437 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Wiese intensiv genutzt. Als Ausgleichsmaßnahme ist zur ökologischen Aufwertung der Fläche eine Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern im Anschlussbereich an den nördlich gelegenen Waldrand festgesetzt. Der südliche Teil der Ausgleichsfläche ist zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Die Wiesenfläche darf nur mehr zweimal jährlich gemäht und nicht mehr gedüngt werden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

Ferner wird die bereits bestehende Ausgleichsfläche (Ergänzungssatzung von 2018) unverändert in den Plan übernommen und zeichnerisch festgesetzt.

Bei der Pflanzenwahl wird die Verwendung von Gehölzen aus nachfolgender Gehölzartenliste empfohlen.

Gehölzartenliste:

Großkronige Laubbäume

Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B.

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Kleinkronige Laubbäume

Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B.

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

Obstbäume: widerstandsfähige, regionaltypische Sorten

Sträucher.

Pflanzqualifikation: 60-100 cm

Verpflanzte Sträucher, Mindesttriebanzahl 5 Triebe

Roter Hartriegel	(Corno sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hasel	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Hollunder	(Sambucus nigra)
Gemeine Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Heimische Wildrosen	(Rosa spec.)

11. Wesentliche Auswirkungen

Eine gegenseitige Beeinträchtigung des Baubestandes und der geplanten Bebauung im Bereich der Ergänzungssatzungen ist aufgrund der Nutzungsart nicht zu befürchten. Die bestehende dörfliche Struktur wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Infolge der nur sehr geringfügigen Erweiterung des Satzungsgebietes wird sich das Ortsbild im nördlichen Bereich von Hausen nicht wesentlich verändern. Durch die

getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zu pflanzenden Gehölze ist eine Einbindung der bestehenden und künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Durch den Verzicht auf weitergehende Festsetzungen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nun nach § 34 BauGB. Dies ermöglicht in manchen Bereichen eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung und verhindert ggf. andernorts Versiegelung bisher unbebauter Flächen.

Saaldorf-Surheim, den .....

.....  
Andreas Buchwinkler  
Erster Bürgermeister