GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

6. Änderung des Bebauungsplans

“Helfau II“

mit Grünordnungsplan
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Surheim

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Stand 22.04.2025

INHALT

1. Anlass und Ziele für die Bebauungsplanänderung
1.1 Anlass der Bebauungsplanänderung
1.2 Ziel der Planung
1.3 Textliche Festsetzungen: Streichungen, Änderungen, Einfügungen in der 6. Änderung
1.4 Alternativen zur Planung
1.5 Verfahrensablauf
2. Ausgangssituation
2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets
2.2 Topographie
3. Planungsbindungen
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)
3.2 Regionalplan Region 18 - Südostoberbayern
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)
3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde:
Umwelt- und Lenkungsausschuss zur Ortsentwicklungsplanung
4. Planinhalt
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.1.1 Gewerbegebiet GE
4.1.2 Gewerbegebiet GEe
4.1.3 Mischgebiet MI
4.1.4 Grünflächen
4.1.5 Straßenverkehrsflächen
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
4.2.2 Höhen der baulichen Anlagen
4.3 Abstandsflächen
4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
4.5 Gelände
4.6 Stellplätze und Garagen
4.7 Gestaltungsregelungen
4.7.1 Dachgestaltung
4.7.2 Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
4.8 Einfriedungen und Sichtschutz
4.9 Werbeanlagen
4.10 Ver- und Entsorgungsleitungen
4.11 Grünordnung
4.12 Pflanzliste
5. Hinweise
6. Auswirkungen der Planung

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziele für die Bebauungsplanänderung

1.1 Anlass der Bebauungsplanänderung

Bei dem Plangebiet der 6. Bebauungsplanänderung ‘Helfau II’ handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet auf der Grundlage verschiedener rechtsgültiger Bebauungspläne und ihren, in Teilflächen gültigen Änderungen:

- Bebauungsplan Helfau
- Bebauungsplan Helfau: 3. Änderung Bebauungsplan "Helfau" (mit Änderung des Bebauungsplans "Teisenbergstraße")
- Bebauungsplan Helfau II
- Bebauungsplan Helfau II: 3. Änderung
- Bebauungsplan Helfau II: 4. Änderung
- Bebauungsplan Helfau II: 5. Änderung

Die Urfassung des Bebauungsplans Helfau wurde im Jahr 1996 beschlossen, die des Bebauungsplans Helfau II im Jahr 2000. Durch verschiedene Neuzuordnungen und Änderungen auf Teilflächen des Gesamtgebietes entstand im Laufe der Jahre ein Flickwerk an einzelnen Planbereichen mit abweichenden Festsetzungen. Eine Ungleichbehandlung der Grundstücke mit unterschiedlichem Baurecht innerhalb eines ursprünglich homogenen Gewerbegebietes war die Folge.

Bei einem Großteil der bisherigen Bebauungspläne wurden die Baugrenzen in der Regel im Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen festgelegt. Ein erweitertes Baufenster für Nebenanlagen näher an die Grundstücksgrenzen war auf dem Großteil der Grundstücke nicht berücksichtigt. In der Urfassung (entlang dem westlichen Bereich der Helfauer Straße) waren die Baufenster noch enger gefasst. Hier waren teilweise nur einschränkende rechteckige Baufenster vorgesehen mit der Folge, dass auf relativ großen Grundflächen notwendiges Baurecht fehlte. Nur einige Baumaßnahmen erhielten im Laufe der Jahre mithilfe einer bewilligten Abweichung Baurecht näher an der Straße, das aber auch nur in untergeordneter Größe.

Zusätzlich mit den ohnehin großzügig bemessenen Erschließungsstraßen führten die Festsetzungen zusätzlich zu optisch relativ breiten Straßenfluchten ohne städtebaulicher Raumdefinierung durch Gebäude.

Innerhalb des Plangebietes besteht aufgrund konkreten Bedarfs der dringende Wunsch, das vorhandene Flächenpotenzial auf den eigenen Grundstücken für notwendige Erweiterungen zu nutzen. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke soll deshalb - sofern nicht bereits in einem kleinen Teilbereich am vom Gesetzgeber vorgeschlagenen Orientierungswert angepasst - erhöht und die Festsetzungen vereinheitlicht werden. Die Gemeinde möchte auf diese Weise die Präsenz der örtlichen Betriebe und ihre Arbeitsplätze vor Ort sichern.

Im Zuge der 6. Änderung soll nun für alle Baufelder innerhalb des Geltungsbereiches die Ausnutzbarkeit der Grundstücke unter dem Grundsatz der Nachhaltigkeit erhöht und sonstige Festsetzungen für alle Teilbereiche wieder vereinheitlicht werden.

1.2 Ziel der Planung

Das Ziel der Gemeinde ist es, durch die 6. Änderung die Möglichkeit einer Nachverdichtung im Plangebiet zu schaffen. Dabei soll eine flächen- und ressourcenschonende Innenentwicklung ermöglicht werden. Der Vorteil einer Nachverdichtung liegt darin, dass dadurch weitere Landschaftseingriffe vermieden werden können und sie die Chance bietet, die bereits vorhandene Infrastruktur effizienter zu nutzen und besser auszulasten. Mit der innerörtlichen Nachverdichtung möchte die Gemeinde einen Beitrag dazu leisten, den weiteren Flächenverbrauch im Freistaat dauerhaft zu reduzieren und die Inanspruchnahme neuer Flächen zu vermeiden, wie es das Landesentwicklungsprogramm Bayern fordert.

Ein weiteres Ziel der Planung besteht darin, im Sinne der ursprünglichen Idee des Urplans die derzeitige Unübersichtlichkeit der fünf verschiedenen Teilbereiche mit ihren jeweils eigenen Festsetzungen zu beseitigen und wieder zu einem Gesamtplangebiet zurückzukehren.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen gleichzeitig innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig
- die von den Betrieben als notwendig erachteten Erweiterungen durch Nachverdichtung bis zum vom Gesetzgeber vorgeschlagenen Orientierungswert mit einer flächen- und ressourcensparenden Innenentwicklung erlaubt werden
- wieder einheitliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich geschaffen werden, z.B. zur Einzelhandelsentwicklung, Ausnutzbarkeit der Grundstücke usw.
- bestehende Abweichungen vom Bebauungsplan im Zuge der 6. Änderung nicht mehr notwendig sein
- die Siedlungsentwicklung sich an die vorhandene Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden
- die vorgesehene Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet werden

Die Änderung geschieht auf der Basis eines nachhaltigen Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource Grund und Boden. Diese soll sozial gerecht genutzt werden und dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Es sollen durch die Änderung weiterhin die Belange der Wirtschaft mit ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt werden.

Durch die 6. Änderung wird weder die Art der baulichen Nutzung angetastet noch wird sich das Maß der baulichen Nutzung unverhältnismäßig erhöhen, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Lediglich für einzelne Aspekte der Planung und jeweils nur auf Teilflächen des Plangebietes sind Änderungen zur Angleichung vorgesehen. Die bisherige Planungskonzeption bleibt in großen Teilen beibehalten.

1.3 Textliche Festsetzungen: Streichungen, Änderungen, Einfügungen in der 6. Änderung

Legende zur unten angefügten Auflistung:
- *1. Satzungsnummer der Urfassung*
- → *(D.1) Satzungsnummer der 6. Änderung*
- → *(E.1) Hinweisnummer der 6. Änderung*

Es werden folgende textlichen Festsetzungen der Urfassung in der 6. Änderung unverändert übernommen:
- 13. Lärmimmissionen

Es werden folgende textlichen Festsetzungen der Urfassung in der 6. Änderung angepasst:
- 1. Art der Nutzung → (D.1)
- 2. Wohnungen im Gewerbegebiet (‘Betriebsleiterwohnungen’) → (E.14)
- 3. Wandhöhen / Maß der baulichen Nutzung → (D.2.2)
- 4. Dachform / Dachneigung → (D.8.2)
- 7. Abstandsflächen → (D.4)
- 8. Werbeanlagen → (D.11)
- 9. Freihalten von Sichtdreiecken → (D.5)
- 11. Niederschlagswasser → (E.4, E.5, E.6)
- 14 Telekommunikation → (D.12, E.7)

Es werden folgende textlichen Festsetzungen der Urfassung in der 6. Änderung gestrichen:
- 5. Deckmaterial (Dächer)
- 6. Fassaden
- 10. PKW-Stellplätze (Versiegelungsart)
- 12. Bepflanzung Grüngürtel

Es werden folgende textlichen Festsetzungen in der 6. Änderung neu eingefügt:
- Bauweise und überbaubare Flächen → (D.3)
- Gelände → (D.6)
- Stellplätze und Garagen → (D.7)
- Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie → (D.9)
- Einfriedungen, Sichtschutz → (D.10)
- Grünordnung, Pflanzgebot → (D.13)

Es werden folgende Hinweise in der 6. Änderung neu eingefügt:
- Denkmäler → (E.1)
- Wasserrechtliche Anlagengenehmigung → (E.2)
- Hochwassergefahrenflächen → (E.3)
- Umwelt und Natur
- Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis → (E.8)
- Bodenverunreinigungen, Altlasten → (E.9)
- Landwirtschaft → (E.10)
- Zweitanschluss zur Wasserversorgung → (E.11)
- Teilung von bebauten Grundstücken → (E.12)
- Profilgleichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung) → (E.13)
- Wohnungen im Gewerbegebiet ('Betriebsleiterwohnungen')

1.4 Alternativen zur Planung

Ohne die Änderung des Bebauungsplans müssten andernorts zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden, um den örtlichen Gewerberaumbedarf decken zu können. Diese wären dann weniger zentral gelegen und es wäre gegebenenfalls ein weiterer Erschließungsaufwand und ein größerer Flächenverbrauch bzw. -versiegelung erforderlich. Auch würde die Gefahr bestehen, dass ansässige Firmen und damit Arbeitsplätze vor Ort aus Platznot abwandern müssten oder durch die Aufteilung von Betrieben auf mehrere Standorte ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten ist.

1.5 Verfahrensablauf: Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund der oben aufgezeigten Anforderungen an das Gebiet beschloss der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim, den Bebauungsplan 'Helfau II' zu ändern.
Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der Vorteil der getroffenen Verfahrenswahl liegt in der erwarteten Zeit- und Kostenersparnis für die öffentliche Hand und für die betroffenen Eigentümer, da in dem größtenteils bebauten Gebiet zum Zeitpunkt der Verfahrensaufstellung komplexe Bewilligungsprobleme nicht erkenntlich sind.
Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung bestehender und zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in angemessener Weise Rechnung getragen.
Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO umfasst die zu ändernde Fläche ca. 67.400 m², so dass sich bei einer maximal möglichen Überschreitung der GRZ bis 0,6 (MI) bzw. 0,8 (GE) ca. 53.300 m² Grundfläche ergeben. Es ist deshalb gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich:

Kriterien gem. Anlage 2 BauGB (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)		**überschlägige Prüfung**					
1.	**Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf**						
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.		erheblich		möglicherweise erheblich	**x**	unerheblich
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.		erheblich		möglicherweise erheblich	**x**	unerheblich
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.		erheblich		möglicherweise erheblich	**x**	unerheblich
1.4	die für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.		erheblich		möglicherweise erheblich	**x**	unerheblich

1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		erheblich		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**						
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.2	den kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen).		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.5	die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen u. Grenzwerten.		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.6	**Besonders geschützte Gebiete**						
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellen-schutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Über-schwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umwelt-qualitätsnormen bereits überschritten sind		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, ins-besondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungs-gesetzes		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenk-mäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		erheblich betroffen		möglicher-weise erheblich	**x**	unerheblich

Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

1.	**Merkmale des Bebauungsplanes**	**Erläuterung**
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.	Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von gut 90.400 m² mit einer zulässigen bebaubaren Grundfläche von ca. 53.300 m². Als Art der Nutzung ist größtenteils ein Gewerbegebiet festgesetzt, weiters ein kleines Mischgebiet, Verkehrs- und Grünflächen. Die Nutzugnsarten werden nicht verändert.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.	Die jeweilige Art der Nutzung entspricht dem des parallel geänderten Flächennutzungsplan.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.	Die festgesetzten Grünflächen bleiben erhalten. Risiken für die Umwelt sind durch die Änderung nicht zu erwarten.
1.4	für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.	Durch die Bebauungsplanänderung sind keine gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten, da die Art der Nutzung unverändert bleibt und das Maß der baulichen Nutzung nur maßvoll erhöht wird.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Im Änderungsbereich ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden und intensiv genutzten Bebauung keine Hinweise, die innerhalb des Gebietes eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfordern würden.
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Durch die Änderung werden keine gravierenden Veränderungen der Dorfstruktur ermöglicht.
2.2	kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)	Nicht erkennbar
2.4	Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Auswirkungen hinsichtlich des Bodens durch Neuversiegelung
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen u. Grenzwerten	Gegenüber dem derzeitigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Natur, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	**Besonders geschützte Gebiete**	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	FFH-Gebiet "Uferbereiche des Waginger Sees, Götzinger Achen und untere Sur": keine Auswirkungen zu erwarten
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Biosphärenreservat Berchtesgadener Land: keine Auswirkungen zu erwarten Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen

2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellen-schutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Über-schwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umwelt-qualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, ins-besondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungs-gesetzes	Nicht betroffen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenk-mäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	keine

Aufgrund des Prüfungsergebnisses ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Surheim westlich der Freilassinger Straße, südlich bzw. entlang der Helfauer Straße und östlich der Sur. Es erstreckt sich über eine Fläche von rund 92.260 m², die bereits überwiegend gewerblich genutzt wird. Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 104, 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 104/8, 104/9, 104/11, 104/12, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/18, 104/19, 104/20, 104/21, 104/22, 104/23, 104/24, 104/25, 104/26, 105, 1038, 1039, 1039/1, 1039/2, 1039/3, 1039/4, 1039/5, 1039/6, 1039/7, 1039/8, 1039/9, 1039/10, 1039/11, 1039/13, 1039/14, 1039/17, 1039/19, 1039/28, 1039/29, 1039/30, 1039/31, 1039/32, 1039/36, 1039/37, 1040, 1040/2, 1040/3, 1040/4, 1040/6, 1040/7, 1415/1, 1415/3, 1833, 1833/1, 1833/3, 1834/3 der Gemarkung Surheim, entweder in ihrer gesamten Fläche oder in Teilflächen.

Das Areal war in den Jahrzehnten vor den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts vorwiegend von einem Sägewerksbetrieb genutzt worden. Nachdem der Betrieb eingestellt wurde, entwickelte sich in den 90er Jahren die jetzige Struktur, in dem durch vermehrte Nachfrage das Gebiet weiter erschlossen wurde und regionale Betriebe die vorhandenen Gewerbeflächen bzw. leerstehenden Hallen übernahmen.
Gegenwärtig ist das Gebiet geprägt von einer Durchmischung verschiedener Nutzungen (Post, Elektofachbetriebe, Schreinerei, Autohandel bzw. -werkstatt, Bäckerei, Bauunternehmen, Bürogebäude usw.).

Abb.: Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Ortes Surheim (Quelle: Bayernatlas)

Der Geltungsbereich liegt innerorts und wird zum überwiegenden Teil von bebauten Flächen umschlossen.

Angrenzende Flächen und ihre Art der Nutzung:

Norden:	Bebauungsplan “Helfau"	MI
	Landwirtschaftliche Fläche	--
Osten:	Landwirtschaftliche Fläche	--
Süden:	Ortsteil Ragging	--
	Landwirtschaftliche Fläche	--
Westen:	Sur	--
	anschließend	
	Ortsteil Obersurheim	MD / WA
	Bebauungsplan “Helfau III” (Eurimpark)	GE

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Biospärenreservats Berchtesgadener Land.
Gemäß Bayerischen Landesamt für Umwelt sind innerhalb des Plangebiets mit extremen Hochwasserereignissen zu rechnen.
Die Haupterschließung der Baugebiets ist über die vorhandene Helfauer Straße an das überörtliche Verkehrswegenetz gesichert.
Das Planungsgebiet ist infrastrukturell voll erschlossen.
Die Entwässerung von Schmutzwasser geschieht über die vorhandene Kanalisation.
Das Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken versickert.

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

- Helfauer Straße
- Sägewerkstraße
- Ganterstraße

2.2 Topographie

Das gesamte Planungsgebiet weist eine durchschnittliche Höhe von 416,50 bis 416,70 m über NHN auf, lediglich im Bereich der Brücke nach Obersurheim am südöstlichen Rand des B-Plans besteht eine kleine Senke mit 415,30 m u. NHN. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen also keine markanten Höhenunterschiede, es kann als eben betrachtet werden.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist.
Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. 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 verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) von Bedeutung:

		Ziele (Z) und Grundsätze (G)	In den Festsetzungen der Neuaufstellung berücksichtigt durch
2.2.5	G	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes: 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.	Art der baulichen Nutzung GE und MI: • Erhalt bzw. Entwicklung des eigenständigen-Lebens- und Arbeitsraums • Erhalt bzw. Neuschaffung zentralörtlicher Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit Örtliche Festsetzungen: • Bewahrung der eigenständigen, regionaltypischen Siedlungsstruktur durch Festsetzungen bzgl. Hausformen, Dachformen usw. Grünordnung: • Sicherung der landschaftlichen Vielfalt durch Erhalt ortsbildprägender Grünstrukturen und vorgeschlagene Liste heimischer Pflanzen
3.1	G	Flächensparen • 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.	Ortsverträgliche innerörtliche Nachverdichtung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen aufgrund Maß der baulichen Nutzung: • mäßige Erhöhung der GRZ
3.2	Z	Innenentwicklung vor Außenentwicklung • In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.	Grünordnung: • Erhalt bzw. Schließung einer umlaufenden Randeingrünung um das Siedlungsgebiet
3.3	G	Vermeidung von Zersiedelung • Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	
5.1	G	Wirtschaftsstruktur • 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.	Erhalt bzw. Neuansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur aufgrund Art und Maß der baulichen Nutzung GE mit : • höhere bauliche Dichte mit Gewerbebetrieben (vorwiegend Geschäfts-und Bürogebäude) und ausnahmsweise anderen Einrichtungen Art und Maß der baulichen Nutzung MI mit : • höhere bauliche Dichte mit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude Örtliche Festsetzungen: • flexible Vorgaben zu Gebäudeform, Dachgestaltung

Die Planung entspricht den festgesetzten Zielen und Grundsätzen des LEP 2013

3.2 Regionalplan Region 18 - Südostoberbayern

Gemäß dem Regionalplan der Region 18 gehört die Gemeinde Saaldorf-Surheim zum Nahbereich des Oberzentrums Freilassing.

Aus dem Regionalplan 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	Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft (...) Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie (...) Hecken und Alleen (...) sollen erhalten (...) werden. (...). (...) 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. (…)	Grünordnung: • 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	Siedlungsgebiete • (...) 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. (…)	Grünordnung: • 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	Siedlungswesen Leitbild Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen • 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.	Art und Maß der baulichen Nutzung Ortsverträgliche innerörtliche Siedlungsentwicktung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen • durch Nutzung der vorhandenen Infrastruktur • durch innerörtliche Verdichtung aufgrund Erhöhung der GRZ bzw. der Wandhöhen in bereits erschlossenen im Gewerbe- und Mischgebieten mit bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen
B II 1.1	G	Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die In- formations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen.	Art und Maß der baulichen Nutzung Bewahrung bzw. Stärkung der vorhandenen Arbeitsplätze • innerörtliche Verdichtung aufgrund Erhöhung der GRZ in bereits erschlossenen im Gewerbe- und Mischgebieten mit bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen
B V 1	G	Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden.	Art und Maß der baulichen Nutzung Bewahrung bzw. Stärkung der vorhandenen Arbeitsplätze • innerörtliche Verdichtung aufgrund Erhöhung der GRZ in bereits erschlossenen im Gewerbe- und Mischgebieten mit bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen

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 innerhalb des Planungsbereichs sind in der aktuell gültigen 18. Änderung des FNP gegenwärtig als Gewerbegebiet und Grünflächen dargestellt.

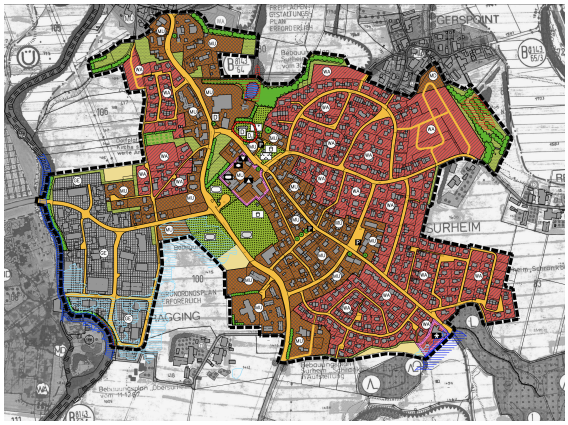

Abb.: 18. Änderung FNP (Bereich Surheim), Stand 07.01.2022

Es zeigt sich eine Abweichung zwischen dem FNP und der 6. Änderung des B-Plans bei der Art der Nutzung: das seit der Urfassung des Bebauungsplans ‘Helfau II’ aus dem Jahr 2003 festgesetzte, kleine Mischgebiet am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist bereits in der Urfassung des FNP aus dem Jahr 1988 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es hat sich jedoch mit seiner artverwandten Mischnutzung als Vermittler zu dem anschließend landwirtschaftlich geprägten Ortsteil Ragging bewährt und soll weiterhin als solches erhalten bleiben. Auch die gegenwärtige Nutzung dieser beiden Parzellen als Wohn- und Geschäftshäuser spricht für eine Beibehaltung der Nutzungsart, eine Nutzungsänderung ist derzeit auch nicht in Sicht.
Der FNP, der gegenwärtig die beiden betroffenen Flurstücke als Gewerbegebiet ausweist, wird im Wege der Berichtigung angepasst und übernimmt für diesen Bereich neu die Art der Nutzung als Mischgebiet und Grünfläche.

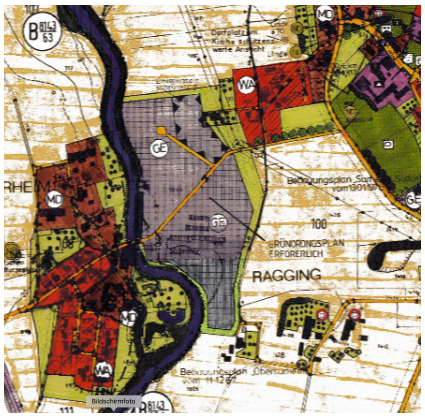

Abb.: Urfassung FNP (Bereich Surheim), Stand 1988

Langfristiges, gemeinsames Ziel von B-Plan und FNP bleibt weiterhin, das bereits mit regionalen Betrieben besetzte Gebiet nahe der Dorfmitte und entlang einer innerörtlichen Hauptverbindungsstraße in seiner zentralen Funktion zu stärken und durch Nachverdichtung den Bereich zu einem kompakten Ortsgefüge zu entwickeln.

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

Leitideen und vorgeschlagene Maßnahmen aus dem Abschlussbericht des in der Gemeinde eingesetzten "Umwelt- und Lenkungsausschusses zur Ortsentwicklungsplanung Saaldorf-Surheim" aus dem Jahr 2016 und deren Fortschreibung 2021 werden durch die Änderung des Bebauungsplans u.a. in in dem Punkt berücksichtigt, dass eine Zersiedelung durch eine zentrumsnahe Weiterentwicklung der beiden Hauptorte Saaldorf und Surheim vermieden wird. Weiters wird vorgeschlagen, dass sich Gewerbe durch sparsamen Flächenverbrauch grundsätzlich ortsbildverträglich integrieren soll.

4. Planinhalt

Die neuen Festsetzungen lassen gegenüber der bisherigen Festsetzungen mehr Spielraum für Nachverdichtung (z.B. durch eine erhöhte Grundflächenzahl). Die Festsetzungen orientieren sich dabei an denen der in den letzten

Jahren neu aufgestellten Bebauungsplänen der angrenzenden Gewerbegebiete östlich der Sur, so dass in allen innerörtlichen Gewerbegebieten ähnliche Planungsvoraussetzungen gelten werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiet GE

Die Flächen, die bisher im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen sind, sollen beibehalten bleiben, um der lokal anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen zu entsprechen.
Erweitert wird die Fläche im Süden des Geltungsbereichs um den südlichen Teilbereich des Grundstücks Flur Nr. 1039/8. Der nördliche Teil dieses Flurstücks ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt, der südliche (Fläche ca. 2.863 m²) war bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Ungleichbehandlung der Teilflächen ist nicht mehr gewünscht. Die Lage nördlich der Sägewerkstraße im direkten Anschluss an ein Gewerbegebiet sowie die gegenwärtige gewerbliche Nutzung spricht für eine Änderung der Nutzungsart ebenso zu GE.
Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für die Betriebsinhaber und Betriebsleitung, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Bereits vorhandene bzw. weitere, zukünftig notwendige Betriebswohnungen erhalten somit ihre Legalität. (siehe auch Satzung E. Hinweise, Punkt E.15, Begründung 5. Hinweise, Punkt 15)
Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet sind unzulässig.
Erfahrungsgemäß liegen für Vergnügungsstätten attraktive Flächen in den Randbereichen von Städten oder in brach liegenden Gewerbestandorten. Beides trifft auf das behandelte Gebiet nicht zu. Mit der Ausschlussregelung sollen städtebauliche Konfliktpotentiale durch die Beeinträchtigung bzw. die Verdrängung weniger finanzstarker, lokaler Betriebe, die für die Versorgung der Bevölkerung und für die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche von Bedeutung sind, verhindert werden.

4.1.2 Gewerbegebiet GEe

Zum Schutz der nachbarlichen Wohngebiete, die sich unmittelbar westlich und südlich der Sur sowie im Nordosten des Geltungsbereichs angliedern, waren die Emissionskontingente in den bisher rechtsgültigen Bebauungsplänen bzw. deren Änderungen eingeschränkt (in der Darstellung unten als blaue, gelbe und violette Flächen abgebildet).
Diese Werte werden in der aktuellen Bebauungsplanänderung übernommen.

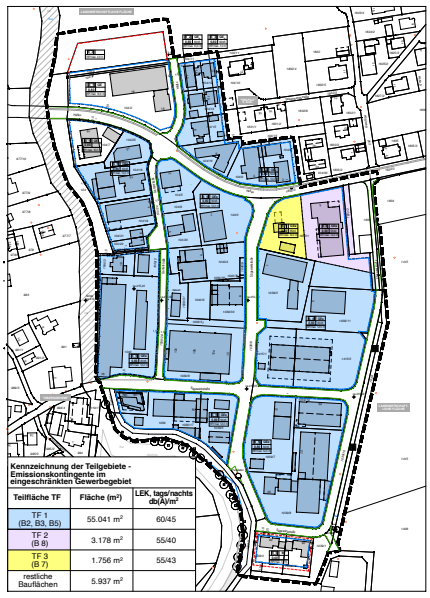

Abb.: Kennzeichnung der Teilgebiete - Emissionskontingente

4.1.3 Mischgebiet MI

Das bisherig und zukünftig festgesetzte, kleine Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO im Süden des Gel-

tungsbereichs dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Verkleinert wird die Fläche im Süden des Geltungsbereichs um den südlichen Teilbereich des Grundstücks Flur Nr. 1039/8.
Das MI kann hier eine Vermittlerrolle zum südlich anschließenden, dörflich geprägten Ortsteil Ragging übernehmen.
Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten, auch nicht die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Mit dieser Regelung sollen Konfliktpotentiale, die aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets entstehen könnten, vermieden werden.

4.1.4 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen erstrecken sich entlang der Sur und entlang vorhandener Erschließenungsstraßen. Sie sollen weiterhin als grüne Pufferzone zwischen Gewerbe und Sur sowie als Straßenbegleitgrün genutzt werden.
Im Norden des Plangebiets wird ein 5,00 m breiter Streifen als private Grünfläche ausgewiesen, die den Übergang zur anschließenden freien Natur bilden soll und das Gewerbe von seiner Fernwirkung her optisch fasst.

4.1.5 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird vom Ort kommend über die bestehende Helfauer Straße erschlossen. Sie bindet den Verkehr an die Laufener Straße (BGL 2) und von dort an das übergeordnete Straßennetz an. Intern geschieht die Erschließung über die Sägewerkstraße und die Ganterstraße Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Verdichtung wird nicht erwartet, da das Gebiet bereits flächig bebaut ist.

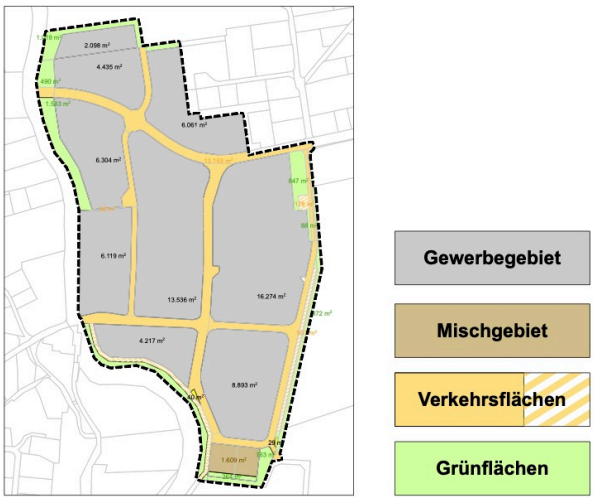

Abb.: Flächenaufteilung innerhalb des Geltungsbereichs

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine kompakte, dichtere Gebäudestruktur innerorts unter dem Gesichtspunkt der ‘Vermeidung von Zersiedelung’ wird von der Gemeinde angestrebt. Konkrete Bauwünsche bzw. eine ungebremst starke Nachfrage der Ortsansässigen nach innerörtlichem Gewerbeflächen werden durch eine weitere Verdichtung berücksichtigt. Auch im Sinne der Energieeffizienz und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine ortsnahe Nachverdichtung am Hauptort der Alternative von neuen Baugrunderschließungen auf bisher unbebauten Flächen vorzuziehen.

Es werden deshalb für das Gebiet folgende Zahlen festgesetzt:

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Da die angesiedelten Gewerbebetriebe neben Betriebsflächen auch ein hohes Maß an Lager- und Stellflächen benötigen, entspricht die Grundflächenzahl mit 0,80 dem vom Gesetzgeber vorgeschlagenen Orientierungswert gemäß §17 BauNVO. Mit dem Maß soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, sodass die in Anspruch genommenen Flächen möglichst effizient zur Schaffung von neuem Gewerbe-

raum genutzt werden können.
Eine weitere Überschreitung des erlaubten Orientierungswerts durch Nebenanlagen wird nicht zugelassen, um ein Minimum an Ökologie im Gebiet zu erhalten und um trotz Nachverdichtung Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung zu haben, auch bei starken Regenereignissen.

4.2.2 Höhen der baulichen Anlagen

Eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, da sonst 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 bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei baulichen Anlagen ohne Vollgeschoss gilt als Wandhöhe das Maß vom gewachsenen Gelände bis zum höchsten Punkt der Anlage.
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.
Da das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs als eben betrachtet werden kann, ist eine absolute Höhenfestsetzung der Bezugspunkte nicht notwendig. Punkt D.6.1 der Satzung regelt zudem, dass das Gelände grundsätzlich nicht verändert werden darf.

Wandhöhen / Firsthöhen
Hauptanlagen, Garagen und Gebäude für Nebenanlagen werden zukünftig bei den Festsetzungen zur Wand- bzw. Firsthöhe gleichbehandelt, da die Nutzung eines Gebäudes keine Einwirkung auf dessen Fernwirkung hat.
Die maximal erlaubte Wandhöhe wurde für die Mehrheit der Bauflächen (Baufelder B5, B7, B8) innerhalb des Plangebiets auf 12,00 m vereinheitlicht. Lediglich kleinere Baufelder haben zukünftig niedrigere festgesetzte Wandhöhen zwischen 4,00 und 10,00 m: das kleine Mischgebiet im Süden (Baufeld B6), die nördlich der Helfau liegenden Grundstücke, die direkt an die Wohnbebauung angrenzen (Baufelder B1, B2, B3 sowie das im Norden des B-Plans zur offenen Landschaft hin situierte Baufeld B1.
Die Firsthöhen staffeln sich analog.
Mit den Festsetzungen wird gesichert, dass sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung an die angrenzende Bebauung ausrichten und in das Ortsbild einfügen. Die festgesetzten Höhen entsprechen den künftigen Anforderungen der Nutzungen, tragen aber auch den gewünschten städtebaulichen Gesichtspunkten Rechnung.

4.3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO. Ausschlaggebend ist das Genehmigungsdatum bzw. bei einer Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren das Datum des Eingangs bei der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben der Zeitpunkt des Baubeginns.
Abweichend zu Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO wird zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücke keine Einschränkung einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze festgelegt. Eine mögliche Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die deshalb in größerem Umfang mögliche Grenzbebauung wird aufgrund des Gebietscharakters als zumutbar angesehen.

4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung dargestellt.
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 vorhandenen Gebietscharakters zu verändern, darf die Höhenlage des natürlichen Geländes nur geringfügig verändert werden. Lediglich Angleichungen von bis zu 35 cm sind zulässig.

Begründet können ausnahmsweise andere Geländemodellierungen zugelassen werden, wenn diese für die Erschließung des Grundstücks, die Führung von Oberflächenwasser oder die Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.

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 für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf privatem Grund nachgewiesen werden muss. Für andere Nutzungen 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 dies direkt senkrecht von der Erschließungsstraße erfolgt. In diesem Bereich sind auch keine Tore erlaubt. Die Regelung ist zur Sicherstellung eines fließenden Straßenverkehrs notwendig und hat sich in der Gemeinde bewährt. Die Überschreitung der Mindestzufahrtslänge gemäß § 2 Satz 1 GaragenVO Bayern um 2,00 m ist dem Grundstückseigentümer zugunsten des Allgemeinwohls und der Gefahrenminimierung zumutbar.

4.7 Gestaltungsregelungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind ausdrücklich u.a. auch die Belange der Baukultur, Straßen und Plätze von 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 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung hat auch in Gewerbegebieten Einfluss auf das städtebauliche Bild des Ortes, vor allem bezüglich der Fernwirkung. Für eine homogene Dachlandschaft wird deshalb eine maximal erlaubte Dachneigung von 28° festgesetzt.
Flachere Dachflächen bis 10° Neigung eignen sich für eine extensive Dachbegrünung und tragen in diesem Fall dazu bei, den Niederschlagswasserabfluss zu verlangsamen und den Verdunstungsgrad im Ortsteil zu erhöhen.

4.7.2 Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Gemäß Art. 44a BayBO ist es seit 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich für gewerbliche oder industrielle Nutzung bestimmt sind und seit 01.07.2023 auch für sonstige Nichtwohngebäude Pflicht, dass Solaranlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Diese Pflicht gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 01.01.2025 begonnen wird. Weitere Informationen bzw. Ausnahmen sind im Art. 44a BayBO festgelegt.
Das Aufständern von Anlagen ist zulässig, wenn der höchste Punkt der Anlage die maximal zulässige Wandhöhe nicht um mehr als 2,00 Meter übersteigt.

4.8 Einfriedungen, Sichtschutz

Im Gewerbegebiet dürfen Einfriedungen höchstens mit einer Höhe von 2,00 m, im Mischgebiet von 1,20 m ausgeführt werden. Aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind Einfriedungen nur ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von min. 15 cm für die Mobilität von Kleintieren zulässig.
Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten müssen einen Abstand zur Straßengrenze von min. 5,00 m einhalten. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen. Die Regelung ist zur Sicherstellung eines fließenden Straßenverkehrs notwendig und hat sich in der Gemeinde bewährt.
Sofern Gründe der betrieblichen Sicherheit es zwingend erfordern, kann von den oben genannten Festsetzungen ausnahmsweise abgewichen werden.

4.9 Werbeanlagen

Optisch aggressive und auffällige Werbeanlagen können störend in einem Straßenbild und in der Fernwirkung eines Gebietes sein. Ziel der Gestaltungsfestsetzungen für Werbeanlagen ist deshalb, dass sie nach Maßstab, Lage und ihrer Art der Beleuchtung ansprechend gestaltet sind, sodass sie nicht verunstaltend auf die Nachbarschaft wirken und Anwohner/Passanten sich durch eine blendende Beleuchtung gestört fühlen. Aus diesen Gründen werden auch unangemessene Häufungen von Werbeanlagen oder Fremdwerbungen nicht genehmigt.
Nicht zulässig sind deshalb auch blinkende Werbeanlagen oder Spruchbänder sowie in die Umgebung strahlende Beleuchtungen von Werbeanlagen.
Zum Schutz von Fluginsekten darf die Beleuchtung von Werbeanlagen nicht in die Umgebung strahlen, sondern ist nur von oben nach unten gerichtet zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind mit insektenschonenden, UV-armen bzw, UV-freien Leuchtmitteln auszustatten und nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Eine nachts eingeschränkt zulässige und nach unten gerichtete Straßenbeleuchtung macht die Lichtquelle außerhalb des beleuchteten Bereichs nahezu unsichtbar und reduziert die tödliche Anziehungskraft auf fliegende Insekten deutlich. Die Flugbahnen und der Lebensraum von Insekten werden somit so wenig wie möglich beeinträchtigt.

4.10 Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Wahrung eines ruhigen Ortsbildes auch im Gewerbegebiet 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

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz 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.

4.11 Grünordnung

Durch Grünordnung und Pflanzgebot sollen der Charakter eines durchgrünten Dorfes trotz der dichteren Bauweise erhalten bleiben und 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, …)
Die bereits vorhandenen Ortsrandeingrünungen zur offenen Natur werden als erhaltenswert erachtet bzw. so weit sinnvoll, durch Pflanzgebot ergänzt.

4.12 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

5. Hinweise

Es wurden in der Satzung unter anderem folgende Themen nachrichtlich als Hinweis aufgeführt bzw. zur Information auf folgende Umstände hingewiesen:

zu E. 3 Hochwassergefahrenflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich von Überschwemmungsgebieten befindet. Die Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} (100-jährliches Hochwasser) und HQ_{extrem} (seltenes Hochwasser, was etwa einem 1000-jährlichen Hochwasser entspricht) zeigen, welche Gebiete in diesen Fällen betroffen sind.

In diesen Bereichen gelten rechtliche Auflagen, um zu vermeiden, dass das Schadenspotenzial zunimmt. Zum Beispiel müssen bestehende Heizölverbraucheranlagen hochwassersicher nachgerüstet und regelmäßig von anerkannten Sachverständigen überprüft werden.

Ein kleiner Streifen des Planungsbereiches der 6. Änderung ist als Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} gekennzeichnet. Er befindet sich im Uferbereich der Sur und greift nicht in bebaute Gebiete ein. Teilbereiche im Süden des Geltungsbereichs sind als Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} gekennzeichnet (in der Planung hellblau schraffiert). Hier können bei einem entsprechenden Hochwasserereignis Überflutungen bis zu einer Tiefe von 0,5 m auftreten. Von der Überflutungsgefahr sind bei diesen Ereignissen bauliche Anlagen bzw. Gebäude im Planungsbereich betroffen.

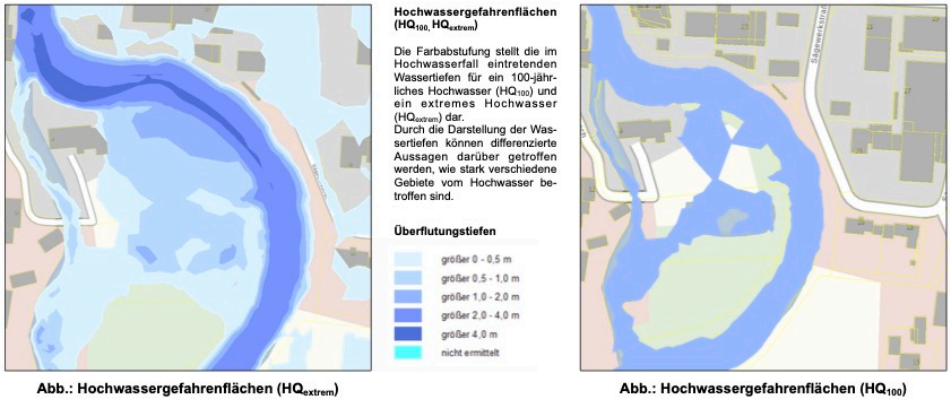

Abb.: Hochwassergefahrenflächen (HQ_{extrem}) **Abb.: Hochwassergefahrenflächen (HQ_{100})**

Abb.: Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem und Überflutungstiefen im Bereich der Sur (Quelle: Bayernatlas)

Weiteres Informationsmaterial:
z.B. Broschüre ‘Hochwasserschutzfibel’
(Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)
z.B. Broschüre ‘Hochwassergefahren erkennen, Risiken bewerten, gemeinsam handeln
(Bayerisches Landesamt für Umwelt)

zu E. 4 Umwelt und Natur

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Berchtesgaden.

Es zeichnet sich aus durch seine Laub- und Mischwälder, Almweiden, Hochheiden, Moore und Auwälder sowie wenige Ortschaften und einige Bauerschaften mit bäuerlicher Kulturlandschaft.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich von FFH-Gebieten befindet, die dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in einem EU-weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz dienen (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete). Es wird ebenso darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs Biotopkartierungsflächen befinden. Sie beinhalten Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur (im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfasste Biotope außerhalb der Alpen, kreisfreien Städte und der Militärgebiete).

Da das Gewerbegebiet bereits jetzt teilweise unmittelbar an die Schutzgebiete heranreicht und dort, wo der Geltungsbereich zur Sur hin erweitert wird, kein Bauland festgesetzt wird, sind keine negativen Auswirkungen auf Biotop und FFH-Gebiet zu erwarten.

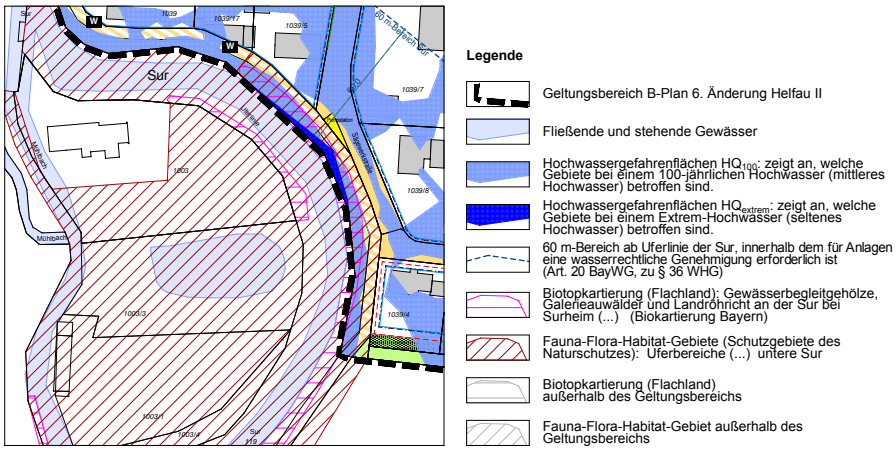

Abb.:Schutzgebiete bzw. Biokartierungen an der unteren Sur (Bereich an Sur und Mühlbach mit Surinsel) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

zu E. 11 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.

zu E. 13 Teilung von bebauten Grundstücken

Nicht im Sinne des Baurechts durchgeführte Grundstücksteilungen stellen ein baurechtliches Problem dar. Gemäß §19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bebaute Grundstücke nur so geteilt werden dürfen, dass alle entstehenden Teilflächen die Festsetzungen aus dem B-Plan weiterhin einhalten. Auch die ausreichende Zufahrtsmöglichkeit von Einsatzfahrzeugen und die Einhaltung aller Abstandsflächen muss gewährleistet werden. Die bau- und privatrechtlichen Rechtmäßigkeiten (z.B. Brandschutz, Abstandsflächenübernahmen) sind zu klären bzw. bei Bedarf herzustellen. Sollte durch die Teilung eines Grundstückes ein "Inselgrundstück" entstehen, d.h. ein Grundstück ohne direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße, so müssen entsprechende Geh- und Fahr- und Leitungsrechte vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

zu E. 14 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 Gebäudegruppen 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. Aneinander gebaute Dächer sollen folgerichtig profilgleich ausgeführt werden, d. h. mit einheitlicher Traufhöhe, Dachneigung sowie Farbe und Art der Dacheindeckung. Durch die aufeinander abgestimmte Gestaltung soll ein ruhiges Erscheinungsbild erreicht werden.

zu E. 15 Wohnungen im Gewerbegebiet (‘Betriebsleiterwohnungen’)

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähige, aber störempfindliche Nutzungen können im Gewerbegebiet nicht als allgemein zulässig festgesetzt werden, wenn Störungen durch Lärm oder Luftverunreinigungen nicht ausgeschlossen sind. Für einige Betriebe kann die kurzfristige Erreichbarkeit durch Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter jedoch zwingend erforderlich sein. Wohnungen für diese Personengruppen können deshalb ausnahmsweise erlaubt werden, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies bedarf jedoch einer konkreten Beurteilung und gegebenenfalls Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. Somit ist weder eine Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO noch eine verfahrensfreie Änderung der Nutzung gem. Art. 57 Abs. 5 BayBO möglich.
Eine betriebsunabhängige Wohnnutzung oder eine Wohnnutzung über die Betriebsaufgabe hinaus ist nicht zulässig.

6. Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen der vorliegenden Planung sind

- Maßvolle Nachverdichtung des bereits bebauten Gebietes in einer innerörtlichen Lage durch die Schaffung von zusätzlichem Bauland und von einem erhöhten Maß der Nutzung
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Vermeidung einer nachhaltigen Veränderung des Siedlungsbildes aufgrund der Festsetzungen hinsichtlich Bauhöhe und Baugestaltung
- Wahrung des Ortsbildes durch gestalterische Festsetzungen
- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Grünflächen, verbesserte Durchgrünung durch Pflanzgebote, Schließung der Ortsrandeingrünung

Ohne Nachverdichtung müsste Bauland für dringend benötigte Gewerbezwecke an anderer Stelle geschaffen werden. Statt des erweiterten Angebots für eine gewerbliche Nutzung in einem zentrumsnahen Quartier müssten neue Flächen für Gewerbe über den bestehenden Ortsrand hinaus unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ausgewiesen werden und die Gefahr bestünde, dass das vitale Gebiet im Laufe der Zeit verkümmert.

Im Allgemeinen wird erwartet, dass durch die Änderung des Bebauungsplans

- die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung infolge der Nachverdichtung genutzt werden und dadurch einem unnötigen Flächenverbrauch am Ortsrand entgegengewirkt wird
- Reize geschaffen werden, die auf lange Sicht das Abwandern einheimischer Betriebe und damit Arbeitsplätze aus dem Ort vermeiden lassen.
- die Standortvoraussetzungen für Unternehmen verschiedener Größe sowie für Dienstleistungsbetriebe erhalten bzw. verbessert werden.
- eine weitere Siedlungsentwicklung soweit möglich an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kostengünstig ausgerichtet wird.
- neue Bauvorhaben sich gestalterisch an der vorherrschenden Art ausrichten.
- durch die erhöhte Flexibilität der Vorschriften die Grundlage gelegt wird für in Zukunft zügigere und kostengünstigere Baubewilligungen im Freistellungsverfahren im Interesse der Gemeinde und der Bauwerber
- Merkliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahlen wird kein ungünstiger Einfluss auf das Gebiet befürchtet. Die erlaubten gewerblichen Nutzungen sind orts- und gebietsverträglich. Zusätzlicher Verkehr wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht erwartet.

Saaldorf-Surheim, den

_____

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

Planung
Architekturbüro Riedl
Teisenbergstraße 2
83416 Saaldorf-Surheim
Tel 08654 66 557
Email architekt.riedl@t-online.de