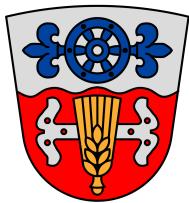


## **GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM**



6. Änderung des Bebauungsplans

### **“Helfau II“**

mit Grünordnungsplan  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Surheim

## **BEGRÜNDUNG**

ENTWURF

Stand 14.01.2025

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 Außenbeleuchtung
  - 4.11 Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 4.12 Lärmschutz
    - 4.12.1 Begründung
    - 4.12.2 Hinweise Lärmschutz
  - 4.13 Grünordnung
  - 4.14 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: 1. Änderung
- 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 Grundstücks-grenzen 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 Infrastrukturausbau ausgerichtet werden

Die Änderung geschieht auf der Basis eines nachhaltigen Umgangs mit der nicht vermehrbares 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 angepasst:

- 1. Art der Nutzung → (D.1)
- 2. Wohnungen im Gewerbegebiet ('Betriebsleiterwohnungen') → (D.1)
- 3. Wandhöhen / Maß der baulichen Nutzung → (D.2.2)
- 4. Dachform / Dachneigung → (D.8.2)
- 7. Abstandsf lächen → (D.4)
- 8. Werbeanlagen → (D.10)
- 9. Freihalten von Sichtdreiecken → (D.5)
- 11. Niederschlagswasser → (D.12)
- 13. Lärmschutz → (D.13)

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.8)
- Einfriedungen, Sichtschutz → (D.9)
- Außenbeleuchtung → (D.11)
- Grünordnung, Pflanzgebot → (D.14)

Es werden folgende Hinweise in der 6. Änderung neu eingefügt:

- Denkmäler → (E.2)
- Wasserrechtliche Anlagengenehmigung → (E.3)
- Hochwassergefahrenflächen → (E.4)
- Starkregen-Ereignisse und Starkregen-Abflusskorridore → (E.5)
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser → (E.7)
- Umwelt und Natur → (E.6)
- Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis → (E.10)
- Bodenverunreinigungen, Altlasten → (E.11)
- Landwirtschaft → (E.12)
- Zweitanschluss zur Wasserversorgung → (E.13)
- Teilung von bebauten Grundstücken → (E.14)
- Profilgleichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung) → (E.15)
- Wohnungen im Gewerbegebiet ('Betriebsleiterwohnungen') → (E.1)

#### 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 befürchten ist.

#### 1.5 Verfahrensablauf: Beschleunigte 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 erkennbar 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 m<sup>2</sup>, so dass sich bei einer maximal möglichen Überschreitung der GRZ bis 0,6 (MI) bzw. 0,8 (GE) ca. 53.300 m<sup>2</sup> 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	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	erheblich	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>				
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.2	den kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen).	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	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	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.6	<b>Besonders geschützte Gebiete</b>				
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	unerheblich
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/>	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 m <sup>2</sup> mit einer zulässigen bebaubaren Grundfläche von ca. 53.300 m <sup>2</sup> . Als Art der Nutzung ist größtenteils ein Gewerbegebiet festgesetzt, weiters ein kleines Mischgebiet, Verkehrs- und Grünflächen. Die Nutzungsarten 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 gesundheitsbezogene 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, Heilquellschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler 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 m<sup>2</sup>, 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.

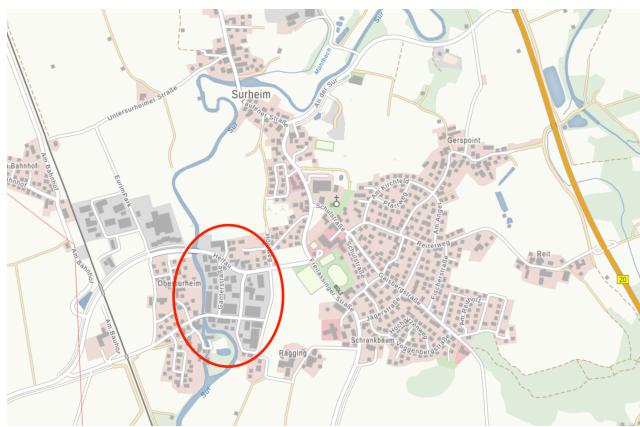


Abb.: Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Ortes Surheim (Quelle: Bayernatlas)

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 Gewerbegebäuden bzw. leerstehenden Hallen übernahmen.

Gegenwärtig ist das Gebiet geprägt von einer Durchmischung verschiedener Nutzungen (Post, Elektrofachbetriebe, Schreinerei, Autohandel bzw. -werkstatt, Bäckerei, Bauunternehmen, Bürogebäude usw.).

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 Biosphärenreservats Berchtesgadener Land.

Gemäß Bayerischen Landesamt für Umwelt sind innerhalb des Plangebiets mit extremen Hochwasserereignissen zu rechnen.

Die Haupterschließung der Baugebiete ist über die vorhandene Helfauer Straße an das überörtliche Verkehrswege netz 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 Neuauflistung berücksichtigt durch
2.2.5	G	<p>Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes: Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,</li> <li>• seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,</li> <li>• er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und</li> <li>• er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.</li> </ul>	<p>Art der baulichen Nutzung GE und MI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bzw. Entwicklung des eigenständigen Lebens- und Arbeitsraums</li> <li>• Erhalt bzw. Neuschaffung zentralörtlicher Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit</li> </ul> <p>Örtliche Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewahrung der eigenständigen, regionaltypischen Siedlungsstruktur durch Festsetzungen bzgl. Hausformen, Dachformen usw.</li> </ul> <p>Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt durch Erhalt ortsbildprägender Grünstrukturen und vorgeschlagene Liste heimischer Pflanzen</li> </ul>
3.1	G	<p>Flächensparen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.</li> <li>• Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</li> </ul>	<p>Ortsverträgliche innerörtliche Nachverdichtung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen aufgrund</p> <p>Maß der baulichen Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mäßige Erhöhung der GRZ</li> </ul>
3.2	Z	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	<p>Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bzw. Schließung einer umlaufenden Randeingrünung um das Siedlungsgebiet</li> </ul>
3.3	G	Vermeidung von Zersiedelung	
5.1	G	<p>Wirtschaftsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	<p>Erhalt bzw. Neuansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur aufgrund</p> <p>Art und Maß der baulichen Nutzung GE mit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• höhere bauliche Dichte mit Gewerbebetrieben (vorwiegend Geschäfts- und Bürogebäude) und ausnahmsweise anderen Einrichtungen</li> </ul> <p>Art und Maß der baulichen Nutzung MI mit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• höhere bauliche Dichte mit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude</li> </ul> <p>Örtliche Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• flexible Vorgaben zu Gebäudeform, Dachgestaltung</li> </ul>

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 Oberzentrum 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	<p>Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft            (...) Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie (...) Hecken und Alleen (...) sollen erhalten (...) werden. (...).</p> <p>(...) Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbauten Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden.</p> <p>(...)</p>	<p>Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbindung der Ortsränder in die Landschaft durch Erhalt bzw. Schließung einer umlaufenden Ortsrandeingrünung um das Siedlungsgebiet</li> <li>• Schutz erhaltenswerter Bäume und Hecken</li> </ul>
B I 2.1	Z	<p>Siedlungsgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (...)</li> </ul> <p>Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.</p> <p>(...)</p>	<p>Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbindung der Ortsränder in die Landschaft durch Erhalt bzw. Schließung einer umlaufenden Randeingrünung um das Siedlungsgebiet</li> <li>• Wiederherstellung einer besseren Durchgrünung durch Festsetzungen bzgl. zu pflanzen den Bäume und Hecken</li> <li>• Einschränkung der Pflanzmaßnahmen auf einheimische Baum- und Sträucherarten (vorschlagene Arten laut Pflanzliste)</li> <li>• Beschränkung von Grundstückversiegelungen auf ein minimal notwendiges Maß</li> </ul>
B II 1	G	<p>Siedlungswesen Leitbild</p> <p>Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,</li> <li>• die Innenentwicklung bevorzugt werden und</li> <li>• die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.</li> </ul>	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung            Ortsverträgliche innerörtliche Siedlungsentwicklung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• durch Nutzung der vorhandenen Infrastruktur</li> <li>• durch innerörtliche Verdichtung aufgrund Erhöhung der GRZ bzw. der Wandhöhen in bereits erschlossenen im Gewerbe- und Mischgebieten mit bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>
B II 1.1	G	<p>Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt</p> <p>Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen.</p>	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung            Bewahrung bzw. Stärkung der vorhandenen Arbeitsplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerörtliche Verdichtung aufgrund Erhöhung der GRZ in bereits erschlossenen im Gewerbe- und Mischgebieten mit bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>
B V 1	G	<p>Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilläufen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden.</p>	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung            Bewahrung bzw. Stärkung der vorhandenen Arbeitsplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerörtliche Verdichtung aufgrund Erhöhung der GRZ in bereits erschlossenen im Gewerbe- und Mischgebieten mit bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>

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.

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.

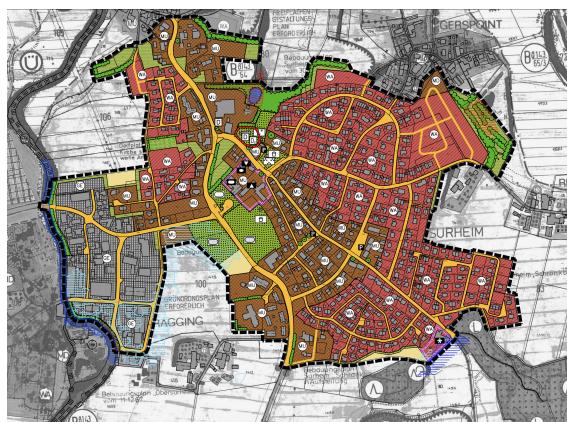


Abb.: 18. Änderung FNP (Bereich Surheim), Stand 07.01.2022

Der FNP, der gegenwärtig die beiden betroffenen Flurstücke als Gewerbegebiet ausweist, wird im Wege der Brichtigung angepasst und übernimmt für diesen Bereich neu die Art der Nutzung als Mischgebiet und Grünfläche.

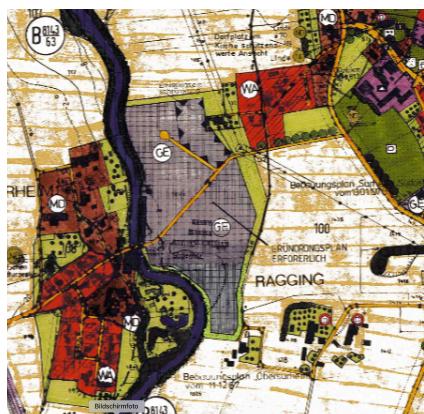


Abb.: Urfassung FNP (Bereich Surheim), Stand 1988

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 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 m<sup>2</sup>) 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.

Wohnungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In einem Umfeld mit Betriebslärm, Emissionen (Gerüche, Staub, Erschütterungen) und erhöhtem Verkehrsaufkommen würde eine Wohnnutzung unweigerlich zu Konflikten führen und die gewerbliche Nutzung langfristig einschränken. Wohnnutzungen erhöhen die Anforderungen an den Immissionsschutz und könnten dazu führen, dass bestehende oder künftige Betriebe in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden. Der Ausschluss von Wohnungen gewährleistet die Planungssicherheit für ansässige und zukünftige Betriebe.

Eine betriebsunabhängige Wohnnutzung ist nicht zulässig.

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 Versorgungsberiche 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 bereits in den bisher rechtsgültigen Bebauungsplänen bzw. deren Änderungen eingeschränkt. Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen wurde jedoch festgestellt, dass dies im Laufe der Änderungen des Bebauungsplans nur noch in Teilbereichen der Urfaßung zutraf. Für den Großteil der kontingentierten Flächen entsprechen die früheren immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel samt Vorgaben für die Ausbreitungsrechnungen nicht mehr den aktuellen Rechtsprechungen. Eine Übernahme dieser Werte ohne eine fachtechnische Überprüfung erschien deshalb nicht haltbar.

Zur Klärung wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH erstellt. Im Bericht Nr. 3167-2025 SU V01 vom 12.12.2025 werden Lösungsmöglichkeiten zur Konfliktbewältigung thematisiert, die vom Bauausschuss erörtert und deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt wurden. Die Emissionskontingente wurden dabei so festgelegt, dass diese einerseits möglichst genau den zuvor zulässigen Emissionen (nach alter Berechnungsmethode) entsprechen, es andererseits aber auch zu keinen Grenzwertüberschreitungen an den relevanten Immissionsorten in der Umgebung kommt.

Das beiliegende Schallschutzbauauftrag geht ausführlich auf das Thema ein.

##### 4.1.3 Mischgebiet MI

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

Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen potenzielle Nutzungs-konflikte vermieden werden, die sich aus der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung sowie aus der Nachbarschaft zum angrenzenden Gewerbegebiet ergeben können.

#### 4.1.4 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen erstrecken sich entlang der Sur und entlang vorhandener Erschließungsstraßen. 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



Abb.: Flächenaufteilung innerhalb des Geltungsbereichs

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.

#### 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 Gewerberaum 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 könnte.

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

Die gesetzlichen Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO sind einzuhalten. Ausschlaggebend ist das Genehmigungsdatum bzw. bei einer Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren das Datum des Eingangs bei der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben der Zeitpunkt des Baubeginns.

Der Verweis auf die jeweils geltende BayBO sorgt für Rechtsklarheit und stellt sicher, dass Änderungen im Landesrecht automatisch gelten, ohne dass der Bebauungsplan ständig angepasst werden muss.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt:

In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig:

- Garagen einschließlich ihrer Nebenräume
- überdachte Tiefgaragenzufahrten
- Aufzüge zu Tiefgaragen
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten

mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, wobei die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet wird. Giebelflächen bleiben bei einer Dachneigung bis zu 45 Grad und einer Firsthöhe von bis zu 7,5 m unberücksichtigt.

Zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücke werden somit für grenznahe Bebauungen keine Einschränkungen bzgl. einer maximalen Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze bzw. von 15 m für alle Grundstücksgrenzen festgelegt. Eine mögliche Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die deshalb in größerem Umfang möglichen Grenzbebauungen 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**

Die Nutzung des öffentlichen Straßenraums als zusätzliche private Stellfläche ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und zur Sicherung eines ungehinderten Verkehrsflusses weitestgehend zu vermeiden. Daher sind die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 16.09.2025 verbindlich anzuwenden. Entsteht bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs eine Bruchzahl, ist die erforderliche Stellplatzanzahl nach den kaufmännischen Rundungsgrundsätzen auf- bzw. abzurunden.

Garagen im Bereich von Grundstückszufahrten haben, sofern die Einfahrt nicht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. In diesem Abstand sind auch Gartentore unzulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung eines fließenden Straßenverkehrs und hat sich in der Gemeinde bewährt. Der so entstehende Stauraum vor der Garage ermöglicht zudem eine kurzfristige Abstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge (z. B. Besucher) auf privatem Grund und entlastet den öffentlichen Verkehrsraum. 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 /**

#### **4.10 Außenbeleuchtung**

##### **Allgemein**

Optisch aggressive oder auffällige Werbeanlagen sowie intensive Außenbeleuchtungen können das Straßen- und Ortsbild erheblich beeinträchtigen und in ihrer Fernwirkung störend wirken. Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist daher, dass derartige Anlagen hinsichtlich Maßstab, Lage und Beleuchtungsart so ausgebildet werden, dass sie sich harmonisch in das Umfeld einfügen, keine Verunstaltung hervorrufen und niemanden durch Blendwirkungen beeinträchtigen.

Zum Schutz von Fluginsekten dürfen Beleuchtungen von Werbeanlagen und sonstiger Außenbeleuchtung nicht ungerichtet in die Umgebung abstrahlen. Zulässig sind ausschließlich nach unten gerichtete Beleuchtungen. Die eingesetzten Leuchten sind mit insektenschonenden, UV-armen bzw. UV-freien Leuchtmitteln auszustatten. Die Beleuchtung ist nur während der Betriebs- bzw. Öffnungszeiten oder innerhalb des Zeitraums von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässig.

Eine bei Dunkelheit eingeschränkt zulässige, nach unten gerichtete Beleuchtung hält die Lichtquelle außerhalb des ausgeleuchteten Bereichs weitgehend unsichtbar und reduziert die Anziehungskraft auf fliegende Insekten deutlich, sodass deren Flugbahnen und Lebensräume möglichst gering beeinflusst werden.

##### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung von Störungen des Orts- und Straßenbildes werden unangemessene Häufungen von Werbeanlagen sowie Fremdwerbungen nicht zugelassen. Unzulässig sind zudem blinkende oder animierte Werbeanlagen, Spruchbänder sowie Beleuchtungen, die ungerichtet in die Umgebung abstrahlen.

##### **Außenbeleuchtung**

Ebenso zur Vermeidung von Störungen sind Außenbeleuchtungen in ihrer Anzahl auf das betriebsnotwendige Maß zu beschränken und nur mit warmweißen Leuchtmitteln mit max. 3.000 K zulässig.

#### **4.11 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:	Deutsche Telekom

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.

## 4.12 Lärmschutz

### 4.12.1 Begründung

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim plant den Bebauungsplan „Helfau II“ zu ändern (6. Änderung) und ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festzusetzen. Ziel ist die Nachverdichtung im Plangebiet sowie die Zusammenführung der verschiedenen, für die Betriebsgrundstücke geltenden und rechtsgültigen Bebauungspläne („Helfau“ und „Helfau II“). Darüber hinaus wird im Norden eine zusätzliche Teilfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen und die Gebietseinstufung in Teilbereichen von einem Mischgebiet in ein Gewerbegebiet geändert. Im Gewerbegebiet sind Betriebswohnungen ausgeschlossen.

Zur rechtlichen Regelung des Immissionsschutzes werden Geräuschkontingente für die zwölf Teilflächen des Gewerbegebiets festgesetzt. Unzulässig sind damit Betriebe oder Anlagen, die das festgesetzte Geräuschkontingent überschreiten. Dies bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, dass die allein von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets bzw. der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm können die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die jedoch ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen verbindlich gelten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BlmSchV Änderung 2020		TA Lärm (1998, letzte Än- derung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40
Misch- / Dorfgebiete (MI/ MD)	60	50 (45)	64	54	60	45
Urbane Gebiete (MU)	60	50 (45)	64	54	63	45
Gewerbegebiete (GE)	65	55 (50)	69	59	65	50

( ): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 12.12.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 3167-2025 SU V01). Darin wurden die maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der bislang festgesetzten Flächenschallleistungspegel (IFSP bzw. LEK) überprüft (Nachbarverträglichkeit, Sicherstellung Bestandsschutz). Daneben wurde die auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr auf der durch das Gewerbegebiet verlaufenden Straße „Helfau“ erfasst und beurteilt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Geräuschkontingentierung**

Für die zwölf Teilflächen des Gewerbegebiets wurden maximal zulässige Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ermittelt und zur Festsetzung empfohlen.

Um die bestehenden Betriebe im Plangebiet nicht nachträglich einzuschränken, wurden allen Parzellen so hohe Emissionskontingente zugewiesen, dass die daraus resultierenden Immissionsanteile mindestens so hoch sind, wie sie bisher nach den „alten“ Festsetzungen zum Schallschutz in den verschiedenen Bebauungsplänen zulässig waren.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird der Orientierungswert der DIN 18005  $\triangleq$  Immissionsrichtwert der TA Lärm tagsüber und nachts im GE und MI eingehalten. In Hinblick auf die zu erwartende Immissionsbelastung aus den Gewerbebetrieben wird für Büoräume und schutzbedürftige Arbeitsräume eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung empfohlen.

- **Einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr auf der Durchgangsstraße**

Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sicher eingehalten werden kann.

Da keine Betriebswohnungen im GE zugelassen werden, ist für das GE nur der Tagzeitraum relevant. Im Gewerbegebiet kann der Orientierungswert von 65 dB(A) tags nicht durchgehend eingehalten werden. Die Immissionsbelastung liegt an der südlichen Baugrenze bei bis zu 68 dB(A) tagsüber. Der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV von 69 dB(A) tags wird hingegen auf allen Baufeldern eingehalten.

#### 4.12.2 Hinweise Lärmschutz

- Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 12.12.2025 (Bericht Nr. 3167-2025 SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Saaldorf-Surheim eingesehen werden.

- Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets zu erfolgen.
- Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).
- Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
- Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnet sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 gemäß den Vorgaben der RLS19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für ein Gewerbegebiet bzw. ein Mischgebiet tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge.
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise:  $R_w (C; C_{tr}) = 37 (-1;-3)$ . Der Korrekturwert „ $C_{tr}$ “ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tiefrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts  $C_{tr}$  erreicht wird.
- In Hinblick auf den zu erwartenden Gewerbelärm sollen Büroräume, schutzbedürftige Arbeitsräume oder ähnliches mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

#### 4.13 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.

#### 4.14 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, Pfaffenbüschchen, 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:

### 5.1 Hochwassergefahrenflächen (zu E. 4 in Satzung)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich von Überschwemmungsgebieten befindet. Die Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> (Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehr von 100 Jahren) und HQ<sub>extrem</sub> (seltenes Hochwasser, etwa entsprechend einem 1000-jährlichen Hochwasser) zeigen die jeweils betroffenen Gebiete auf. In diesen Bereichen gelten rechtliche Vorgaben, insbesondere nach §78c WHG (Heizölverbrauchsanlagen in Überschwemmungsgebieten), um eine Erhöhung des Schadenspotenzials zu vermeiden. Bestehende Heizölverbrauchsanlagen müssen beispielsweise hochwassersicher nachgerüstet und regelmäßig durch anerkannte Sachverständige überprüft werden.

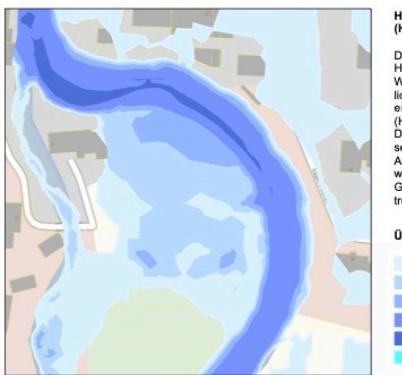


Abb.: Hochwassergefahrenflächen (HQ<sub>extrem</sub>)

**Hochwassergefahrenflächen (HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>)**  
Die Farbabstufung stellt die im Hochwasserfall eintretenden Wassertiefen für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) und ein extremes Hochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) dar.  
Durch die Darstellung der Wassertiefen können differenzierte Aussagen darüber getroffen werden, wie stark verschiedene Gebiete vom Hochwasser betroffen sind.

Überflutungstiefen	
größer 0 - 0,5 m	
größer 0,5 - 1,0 m	
größer 1,0 - 2,0 m	
größer 2,0 - 4,0 m	
größer 4,0 m	
nicht ermittelt	



Abb.: Hochwassergefahrenflächen (HQ<sub>100</sub>)

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

Ein kleiner Streifen des Planungsbereiches der 6. Änderung ist als Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> gekennzeichnet. Er befindet sich im Uferbereich der Sur und greift nicht in bebaute Gebiete ein. Teilbereiche im Süden des Geltungsbereichs sind als Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub> 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.

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)

### 5.2 Hochwasserschutz und Starkregen-Abflusskorridore (zu E. 5 in Satzung)

Das vorhandene Straßennetz im Plangebiet ist frei von baulichen Anlagen oder sonstigen Nutzungen. Es steht somit im Starkregen- oder Hochwasserfall uneingeschränkt als Abflusskorridor zur Verfügung.

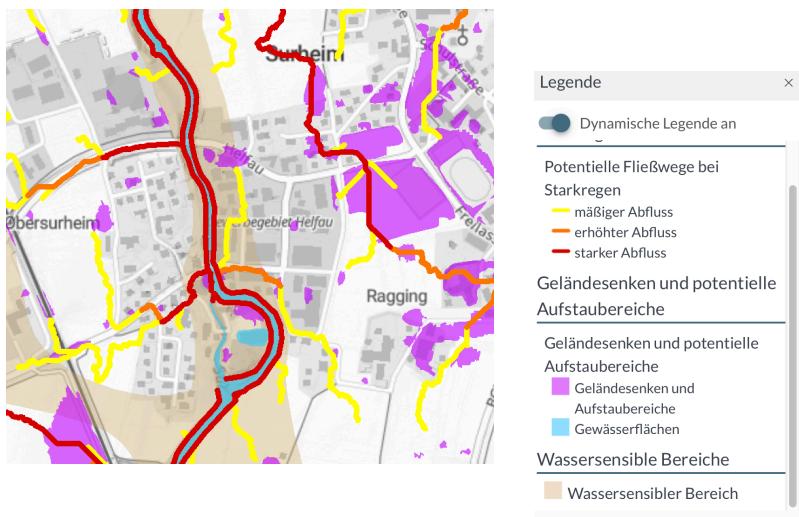


Abb.: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Quelle: [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de))

### 5.3 Umwelt und Natur (zu E. 6 in Satzung)

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.

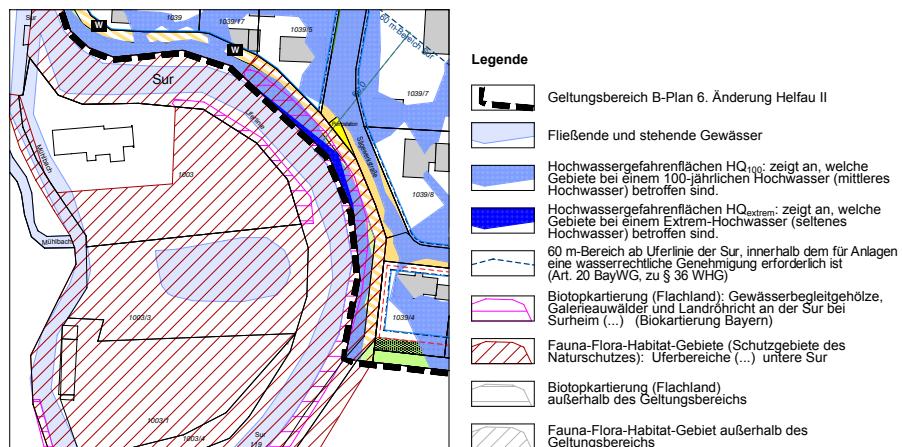


Abb.: Schutzgebiete bzw. Biokartierungen an der unteren Sur (Bereich an Sur und Mühlbach mit Surinsel) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

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 hin gewiesen, 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.

### 5.4 Landwirtschaft (zu E. 12 in Satzung)

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 evtl. Emissionen auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit hinzunehmen.

### **5.5 Teilung von bebauten Grundstücken (zu E. 14 in Satzung)**

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 Teilstücke 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.

### **5.6 Profilgleichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung) (zu E. 15 in Satzung)**

Um 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.

## **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