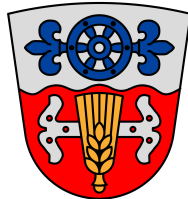


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



8. Änderung des Bebauungsplans

**“Sillersdorf“**  
mit Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

ern. Auslegung Stand 01.04.2026

~~Entwurf Stand 12.12.2025~~

## INHALT

1. Anlass und Ziele für die Bebauungsplanänderung
  - 1.1 Anlass der 8. Bebauungsplanänderung
  - 1.2 Ziel der Planung
  - 1.3 Textliche Festsetzungen: Übernahmen, Streichungen, Anpassungen, Einfügungen in der 8. Änderung
  - 1.4 Alternativen zur Planung
  - 1.5 Verfahrensablauf: Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
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 Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet
    - 4.1.2 Grünflächen
    - 4.1.3 Straßenverkehrsflächen
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 4.2.2 Höhen der baulichen Anlagen
  - 4.3 Bauweise und überbaubare Flächen
  - 4.4 Abstandsflächen
  - 4.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
  - 4.6 Gelände
  - 4.7 Stellplätze und Garagen
  - 4.8 Gestaltungsregelungen
    - 4.8.1 Gebäudeform / Dachgestaltung
    - 4.8.2 Dachaufbauten
    - 4.8.3 Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
  - 4.9 Einfriedungen und Sichtschutz
  - 4.10 Werbeanlagen
  - 4.11 Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 4.12 Grünordnung
  - 4.13 Pflanzliste
5. Hinweise
6. Auswirkungen der Planung

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass und Ziele für die 8. Bebauungsplanänderung**

#### **1.1 Anlass der 8. Bebauungsplanänderung**

Für das überplante Gebiet der 8. Änderung des B-Plans "Sillersdorf" besteht zur Zeit der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 sowie dessen 2. Änderung aus dem Jahr 2013, die jedoch aufgrund ihrer restriktiven Festsetzungen eine notwendige dichtere Innenentwicklung in nur sehr begrenztem Umfang zulassen. Der Bereich wird im Kern von zwei landwirtschaftlichen Betrieben und einer Gaststätte, zu den Ortsrändern hin vorrangig von Wohnnutzung - und hier größtenteils Einfamilienhäuser - geprägt. Wegen der in den bisherigen Bebauungsplänen eng gesetzten Baufenster (Baufenstergröße entspricht i.d.R. der bestehenden Gebäudegröße) und einer GRZ von maximal 0,25 fehlen trotz relativ großer Grundstücke Erweiterungsmöglichkeiten. Konkrete Anfragen von Grundstückseigentümern verdeutlichen den Bedarf, vor allem im Bereich der Wohnnutzung.

Die innerörtlichen Ausbau- und Erweiterungswünsche der Bewohner decken sich mit dem Bestreben der Gemeinde, Bauland vorrangig im Innenbereich des Dorfes anzubieten. Ob zur Deckung des erforderlichen Raumbedarfs darüber hinaus zusätzliche Baulandflächen an den Ortsrändern ausgewiesen werden müssen, hängt deshalb unter anderem davon ab, in welchem Umfang die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden.

Die ehemals vorherrschende landwirtschaftliche Prägung hat sich in einem untergeordneten Teil des Plangebiets zugunsten einer überwiegenden Wohnnutzung gewandelt, sodass hier eine weitere Ausweisung als Dorfgebiet widersprüchlich erscheint. Mit dem Ziel der nachhaltigen Innenentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen daher diese kleineren Teilflächen hinsichtlich ihrer Nutzung angepasst und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Anlass der 8. Änderung ist folglich, die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich nachhaltig zu erhöhen und – falls erforderlich – die Nutzungsarten anzupassen, ohne den für das Dorf typischen, locker strukturierten Charakter zu beeinträchtigen.

#### **1.2 Ziel der Planung**

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine behutsame und an die dörfliche Struktur angepasste Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen. Im Vordergrund steht dabei eine flächen- und ressourcenschonende Innenentwicklung, um zusätzliche Eingriffe in die freie Landschaft an den Dorfrändern zu vermeiden. Solche Erweiterungen führen häufig zu einem erhöhten Flächenverbrauch und zu einer unruhigen, ausgefranst Ortsrandgestaltung mit ungünstiger Fernwirkung. Gleichzeitig kann die bestehende, Infrastruktur innerhalb der Ortslage effizienter genutzt und besser ausgelastet werden.

Durch die geplante Nachverdichtung leistet die Gemeinde einen aktiven Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs im Freistaat Bayern, ein Ziel, wie es auch im Landesentwicklungsprogramm verankert ist. Der Fokus liegt auf der Nutzung innerörtlich vorhandener Potenziale, anstatt neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Um den ortstypischen, aufgelockerten Charakter des Haufendorfes Sillersdorf trotz einer Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit zu bewahren, bleibt die max. Grundflächenzahl (GRZ) weiterhin unterhalb der im § 17 BauNVO empfohlenen Orientierungswerte für WA (Orientierungswert bis 0,4) bzw. für MD (Orientierungswert bis 0,6). Die im Bestand großzügig bemessenen Grundstücke (i.d.R. weisen die Einfamilienhausparzellen eine Größe zwischen 750 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> auf, teils auch größer) bieten durch zukünftig erweiterte Baugrenzen und einer Anhebung der GRZ die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum im Ort zu schaffen.

Darüber hinaus werden mit der Änderung auch die Belange der ortsansässigen Landwirtschaft und Gastronomie berücksichtigt. Beides trägt maßgeblich zur dörflichen Struktur, zur Sicherung des Ortsbildes sowie zur Erhaltung von Arbeitsplätzen bei. Der Fortbestand funktionierender Betriebe im ländlichen Raum ist von öffentlichem Interesse. Aus diesem Grund werden gezielte Festsetzungen getroffen, z.B. zum Immissionsschutz, zur Festlegung der Baugrenzen und zur Nutzung landwirtschaftlicher Flächen.

Die bereits in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünflächen bleiben erhalten und werden bei Bedarf an den Übergängen zur freien Landschaft ergänzt. Insbesondere durch den Erhalt der drei markanten landwirtschaftlichen Grünflächen an der Schornfeldstraße soll das gewachsene, gut durchgrünte Dorfbild auch künftig erhalten bleiben.

Für einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft sollen bestehende Ortsränder erhalten, behutsam weiterentwickelt oder – sofern nicht geschlossen – durch gezielte Bepflanzungsmaßnahmen aufgewertet werden.

Zudem wird in der 8. Änderung des Bebauungsplans bewusst nur ein notwendiges Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen vorgesehen, um den individuellen architektonischen Ausdruck nicht übermäßig einzuschränken. Auf diese Weise sollen spätere Änderungen, Befreiungen oder Abweichungen von der Bauleitplanung, die ein langwieriges Genehmigungsverfahren zur Folge haben, vermieden werden.

Die 8. Änderung berührt weder die Art der baulichen Nutzung noch führt sie zu einer unverhältnismäßigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Grundzüge der bisherigen Planung bleiben somit gewahrt. Lediglich in einzelnen Teilaspekten erfolgen gezielte Anpassungen zur Angleichung. Die übergeordnete Planungskonzeption bleibt in ihren wesentlichen Zügen erhalten.

### 1.3 Textliche Festsetzungen: Übernahmen, Streichungen, Anpassungen, Einfügungen in der 8. Änderung

(Erläuterung zur folgenden Auflistung: Die aufgeführten Satzungsnummern entsprechen denen der ursprünglichen Fassung.)

#### Festsetzungen

Es werden folgende textlichen Festsetzungen der Urfassung innerhalb der 8. Änderung unverändert übernommen:

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Verbot Vergnügungsstätten

Es werden folgende textlichen Festsetzungen der Urfassung innerhalb der 8. Änderung gestrichen:

- 1.1 Wohnungen (Festsetzung zur erlaubten Anzahl)
- 3.1.8 Grundstücksgrößen (Festsetzung zu Mindestgrößen)

Es werden folgende textlichen Festsetzungen der Urfassung innerhalb der 8. Änderung angepasst:

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Grundflächenzahl
- 3.1 Gebäudeform, Bauhöhen im MD und WA
- 3.1.7 Stellplätze
- 3.2.5 Grünflächen
- 4.0 Erschließung
- 5.0 Altbestand Bebauungsplan "Sillersdorf"

Es sind folgende textlichen Festsetzungen der Urfassung innerhalb der 8. Änderung nicht mehr relevant:

- 1.3 Werbeanlagen im Gewerbegebiet
- 3.2 Gebäudeform, Bauhöhen im Gewerbegebiet
- 3.2.4 Immissionen im Gewerbegebiet
- 4.3.1 Erschließung im Gewerbegebiet

Es werden folgende textlichen Festsetzungen in der 8. Änderung neu eingefügt:

- Abstandsflächen
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
- Gelände
- Werbeanlagen (*im MD und WA*)
- Grünordnung, Pflanzgebot

## Hinweise

Es werden folgende Hinweise in der 8. Änderung unverändert übernommen:

- Immissionen Landwirtschaft

Es werden folgende Hinweise in der 8. Änderung gestrichen:

- Erschließung Flur Nr. 2681/16

Es werden folgende textlichen Hinweise innerhalb der 8. Änderung angepasst:

- Bodendenkmäler
- Hochwassergefahr

Es werden folgende Hinweise in der 8. Änderung neu aufgenommen:

- Denkmäler
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Nutzung von Niederschlagswasser
- Starkniederschläge
- Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis
- Bodenverunreinigungen, Altlasten
- Bestandsschutz
- Teilung von bebauten Grundstücken
- Stellplätze vor Garagentoren
- Profilageichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung)

## 1.4 Alternativen zur Planung

Ohne die Änderung des Bebauungsplans müssten zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs andernorts zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dies würde mit einem höheren Erschließungsaufwand sowie einer weiteren Flächenversiegelung einhergehen.

Aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsgefüge ist zu befürchten, dass jüngere Familien ohne entsprechende Gegenmaßnahmen im Laufe der kommenden Jahre gezwungen sind, aus dem Dorf wegzuziehen. In der Folge könnten die ältere Generation in überdimensionierten Gebäuden und auf zu großen Grundstücken zurückbleiben. Ohne entsprechendes Handeln droht somit langfristig eine schleichende Entvölkerung des Ortskerns sowie ein zunehmender Leerstand von Hofstellen und Wohnhäusern.

Zahlreiche Anfragen von Grundstückseigentümern bei der Gemeinde belegen, dass im Dorfkern konkreter Bedarf an Wohnraum besteht. Die 8. Änderung reagiert auf diesen Bedarf im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung.

## 1.5 Verfahrensablauf: Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' wird das Verfahren für den Bebauungsplan '8. Änderung Sillersdorf' im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die formellen Voraussetzungen dafür vorliegen:

- Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs
- maximal erlaubte Versiegelungsfläche im Sinne § 19 Abs. 2 Satz 4 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (Berechnungsgrundlage hier: erlaubte Überschreitung der GRZ II bis max. 0,8)
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind unzulässig
- Dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ebenso in angemessener Weise Rechnung getragen.

Der Vorteil der gewählten Verfahrensart liegt in der erwarteten Zeit- und Kostenersparnis für die öffentliche Hand sowie für die betroffenen Eigentümer. Da es sich um ein größtenteils bebautes Gebiet handelt, sind zum Zeitpunkt der Verfahrensaufstellung keine komplexen Genehmigungsprobleme erkennbar.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens profitiert die Gemeinde insbesondere von der erleichterten Entwicklung innerörtlicher Potenzialflächen. Zeit- und Kostenaufwand für Kommune und Eigentümer können im Vergleich zum regulären Verfahren reduziert werden – etwa durch den Wegfall eines Umweltberichts.

#### Vorprüfung für das Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO umfasst die zu ändernde Fläche ca. 25.500 m<sup>2</sup>, so dass sich bei einer maximal möglichen Überschreitung der GRZ bis 0,8 (MD + WA) ca. 20.400 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			
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b>				
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	möglicherweise erheblich	x	unerheblich
<b>2.</b>	<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	x	unerheblich
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	x	unerheblich
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen).	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	x	unerheblich
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.	erheblich betroffen	möglicherweise 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	möglicherweise erheblich	x	unerheblich
<b>2.6</b>	<b>Besonders geschützte Gebiete</b>				
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	x	unerheblich

2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	x	unerheblich
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	x	unerheblich
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	x	unerheblich
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	x	unerheblich
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	x	unerheblich
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	erheblich betroffen	möglicherweise erheblich	x	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	x	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	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 ca. 38.000 m <sup>2</sup> mit einer zulässigen bebaubaren Grundfläche von ca. 20.400 m <sup>2</sup> . Als Art der Nutzung sind Dorfgebiete und Wohngebiete festgesetzt, 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 Flächennutzungsplans und wird nicht verändert.
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.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	
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.
<b>2.6</b>	<b>Besonders geschützte Gebiete</b>	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen
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, Heilquellenschutzgebiete 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 der 8. Änderung des B-Plans befindet sich im Ortsteil Sillersdorf der Gemeinde Saaldorf-Surheim, östlich der Schornfeldstraße bzw. des Mühlenwegs und südlich des Buchholzwegs. Im Süden und Osten reicht es bis an den Ortsrand mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Westlich und nördlich schließt der Geltungsbereich unmittelbar an die bestehende Bebauung an (B-Pläne 'Sillersdorf', '3. Änd. Sillersdorf', '4. Änd. Sillersdorf', '6. Änd. Sillersdorf' und '7. Änd. Sillersdorf'). Im Osten und Süden verläuft die Grenze des Gebiets zu landwirtschaftlichen Flächen.

Es erstreckt sich über eine Fläche von rund 38.000 m<sup>2</sup>, die bereits überwiegend landwirtschaftlich bzw. für Wohnzwecke genutzt wird. Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2262, 2680, 2681, 2681/1, 2681/2, 2681/3, 2681/5, 2681/6, 2681/7, 2681/15, 2681/16, 2681/19, 2683, 2685, 2686, 2686/1, 2688, 2733, 2737, 2738, 2738/2, 2738/3, 2738/4, 2738/6, 2738/7, 2757/2, 2883, 3027, 3031, 3040, 3040/2, 3040/5, 3041, 3042, 3045, 3046/1, 3046/2, 3046/8, 3046/9 und 3046/10 der Gemarkung Saaldorf, entweder in ihrer gesamten Fläche oder in Teilflächen.

Die im Ortskern erhaltenen und überwiegend landwirtschaftlich bewirtschafteten Bauernhäuser aus dem 17. und 18. Jahrhundert prägen mit ihrer giebelständigen Ausrichtung meist nach Osten und Süden das Ortsbild. Im Laufe der Zeit entstanden in den angrenzenden Bereichen, vorwiegend ab den 1980er Jahren, neue Wohngebiete.

Die Gebäude befinden sich größtenteils in Privatbesitz und werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt bzw. bewirtschaftet.

Angrenzende Flächen und ihre Art der Nutzung:

Norden:	Bebauungsplan "Sillersdorf"	MD/WA
	Bebauungsplan "6. Änd. Sillersdorf"	MD
Osten:	Landwirtschaftliche Fläche	--
Süden:	Landwirtschaftliche Fläche	--
Westen:	Bebauungsplan "Sillersdorf"	MD/WA
	Bebauungsplan "3. Änd. Sillersdorf"	MD
	Bebauungsplan "4. Änd. Sillersdorf"	MD
	Bebauungsplan "7. Änd. Sillersdorf"	GEE

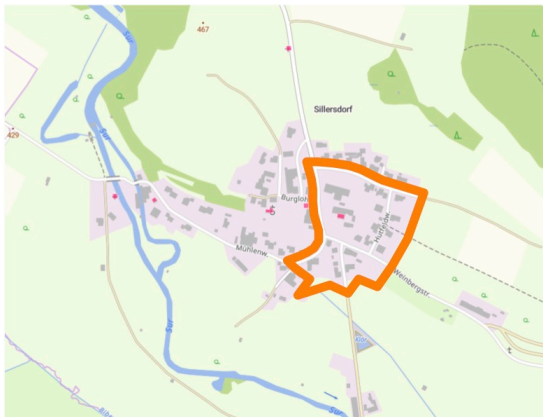


Abb.: Kennzeichnung des Geltungsbereichs innerhalb des Ortes Sillersdorf (Quelle: Bayernatlas)

Der Geltungsbereich liegt innerorts und grenzt westlich und nördlich an bebaute Flächen an.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Biospärenreservats Berchtesgadener Land. Gemäß Bayerischen Landesamt für Umwelt ist innerhalb des Plangebiets mit einem geringem Risiko von Hochwasserereignissen zu rechnen.

Die HAUPTerschließung Sillersdorf ist über

- die Weinbergstraße nach Osten in Richtung Freilassing,
  - über die Schornfeldstraße nach Norden in Richtung Saaldorf
  - über den Mühlweg nach Westen in Richtung Teisendorf
- 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 einzelnen Grundstücken versickert.

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

- Schornfeldstraße
- Weinbergstraße
- Mühlenweg
- Buchholzweg
- Hutfeldstraße

## 2.2 Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet steigt gleichmäßig an und erreicht Höhen von 427,00 m bis 447,00 m über NHN. Der höchste Punkt liegt im Nordosten des Geltungsbereichs und übersteigt knapp die 447,00 m-Marke, während sich die niedrigste Höhenlinie mit 427,00 m ungefähr parallel zur südlichen Grenze des Gebiets befindet.

## 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 <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>	Art der baulichen Nutzung MD und WA: <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> Örtliche Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewahrung der eigenständigen, regionaltypischen Siedlungsstruktur durch Festsetzungen bzgl. Hausformen, Dachformen usw.</li> </ul> Grünordnung: <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	Flächensparen <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>	Ortsverträgliche innerörtliche Nachverdichtung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen aufgrund <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>• In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</li> </ul>	Grünordnung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der großzügigen Grünflächen im Dorf</li> <li>• Erhalt bzw. Schließung der umlaufenden Randeingrünung um das Siedlungsgebiet</li> </ul>

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.	<p>Erhalt bzw. Neuansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur aufgrund</p> <p>Art und Maß der baulichen Nutzung MD mit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• höhere bauliche Dichte mit landwirtschaftlicher Nutzung</li> </ul> <p>Art und Maß der baulichen Nutzung WA mit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• höhere bauliche Dichte mit Wohnnutzung sowie ausnahmsweise für Beherbergungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Einrichtungen</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 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 unverbauete Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden. (...)	Grünordnung: • Schutz erhaltenswerter Grünflächen im Dorf • 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	<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</p> <p>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</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 In- formations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen.</p>	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Bewahrung bzw. Stärkung der vorhandenen Arbeitsplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerörtliche Verdichtung aufgrund Erhöhung der GRZ in bereits erschlossenen, landwirtschaftlichen Anwesen 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 Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden.</p>	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Bewahrung bzw. Stärkung der vorhandenen Arbeitsplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Dorfgebiete (landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätte)</li> <li>• innerörtliche Verdichtung aufgrund Erhöhung der GRZ in bereits erschlossenen Dorfgebieten 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. Für den Ortsteil Sillersdorf gilt die 9. Änderung des FNP, die am 17. Januar 2007 in Kraft getreten ist. In dieser Fassung sind die Flächen des Planungsbereichs als Dorfgebiete, All-gemeine Wohngebiete sowie als Grünflächen ausgewiesen.

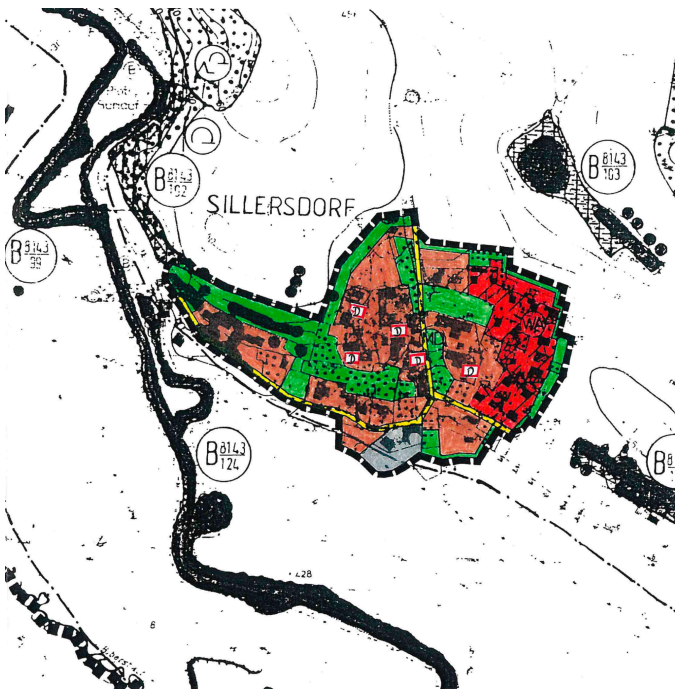


Abb.: Ausschnitt aus 9. Änderung des FNP, Bereich Sillersdorf, Stand 2007

Im Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans befinden sich Flächen, die im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt sind. Die ehemals vorherrschende landwirtschaftliche Prägung ist in diesem Bereich weitgehend einer überwiegender Wohnnutzung gewichen. Die betroffenen Flurstücke Nr. 3046/1, 3046/2, 3046/6, 3046/8 sowie eine kleinere Teilfläche des Flurstücks Nr. 3046/10, sämtlich südlich der Weinbergstraße gelegen, wurden in den vergangenen Jahren bereits überwiegend für Wohnzwecke umgenutzt. Vor diesem Hintergrund erscheint eine fortgesetzte Ausweisung als Dorfgebiet nicht mehr plausibel.

Die bestehende Nutzung erfolgte auf konkrete städtebauliche Abwägungen, die im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung sowie zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs getroffen wurden. Zweck der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, eine rechtssichere Grundlage für die vorhandene sowie zukünftige Nutzung zu schaffen. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird zugleich der Absicht eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, indem bereits bebaute und erschlossene Flächen im Innenbereich weiterentwickelt und einer geordneten Nutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan wurde in geringfügigen Teilbereichen nicht parzellenscharf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine derartige Detailgenauigkeit ist als vorbereitende Bauleitplanung weder vorgesehen noch erforderlich. Die vorliegende Planung konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplans innerhalb des ihm vorhandenen, planerischen Spielraums.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen kann ein Bebauungsplan auch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, ohne dass dieser vorher geändert werden muss. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

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

Sillersdorf verfügt über eine funktionierende, dörfliche Siedlungsstruktur, die durch landwirtschaftliche Nutzungen und Wohnbebauung geprägt ist. Im kleineren Umfang sind zudem infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden, etwa ein Gasthaus, eine Schlosserei, ein Sägewerk, diverse kleinere Dienstleistungsbetriebe sowie die Kirche St. Georg.

Die im Abschlussbericht des 2016 eingesetzten „Umwelt- und Lenkungsausschusses zur Ortsentwicklungsplanung Saaldorf-Surheim“ enthaltenen Empfehlungen sowie deren Fortschreibung aus dem Jahr 2021 finden in der geplanten Änderung des Bebauungsplans unter anderem in folgenden Aspekten Berücksichtigung:

- Förderung einer kompakten Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung
- Erhalt und Akzentuierung der dörflichen Strukturen in den historisch gewachsenen Ortsteilen
- Entwicklung und Pflege ortsbildprägender Bäume und dörflicher Grünstrukturen
- Sicherung und Stärkung der Gastronomie
- Förderung und Erhalt attraktiver Ortsränder sowie bedarfsgerechte Ergänzung von Ortsrandeingrünung zur Strukturierung der Landschaft
- Erhalt und Förderung der Landwirtschaft
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange bei der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung

Zur Sicherung der dörflichen Siedlungsstruktur sowie zur zentrumsnahen Weiterentwicklung der Hauptorte Saaldorf und Surheim ist in den kleineren Ortsteilen wie Sillersdorf keine weitergehende Nachverdichtung vorgesehen.

## **4. Planinhalt**

Die neuen Festsetzungen der 8. Änderung ermöglichen gegenüber den bisherigen Regelungen einen erweiterten Spielraum für Nachverdichtung, etwa durch eine Erhöhung der zulässigen GRZ. Sie orientieren sich an den Festsetzungen der in den vergangenen Jahren neu aufgestellten Bebauungspläne in den Ortsteilen der Gemeinde Saaldorf-Surheim.

Damit werden auch in den kleineren Ortsteilen des Gemeindegebietes vergleichbare planungsrechtliche Rah-

menbedingungen geschaffen, um eine ortsangepasste Entwicklung zu ermöglichen.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, den dörflichen Charakter entlang der zentralen Erschließungsstraßen durch die Festsetzung eines Dorfgebiets zu wahren und gleichzeitig an den Randlagen die Entwicklung von Allgemeinem Wohngebiet zu sichern.

##### 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD)

Innerhalb des Geltungsbereichs bleibt die Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen unverändert. Es werden weiterhin Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie als private Grünflächen festgesetzt. Die künftige partielle Umwidmung zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgt zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor allem im Bereich südlich der Weinbergstraße.

Im Plangebiet werden derzeit zwei landwirtschaftliche Hofstellen auf den Flurstücken Nr. 2686 und 2681 aktiv bewirtschaftet. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eine Gastwirtschaft mit zugehörigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden auf dem Flurstück Nr. 3031. Diese Bereiche werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung sowie der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Grundstücke hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung neu festgesetzt:

Nördlich der Weinbergstraße

- Flur Nr. 2738/3: bisher Dorfgebiet (MD), künftig Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Flur Nr. 2681/16 südl. Teilbereich: bisher Dorfgebiet (MD), künftig Allgemeines Wohngebiet (WA)

Südlich der Weinbergstraße

- Flur Nr. 3031 nördl. Teilbereich: bisher Dorfgebiet (MD), künftig Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Flur Nr. 3031 südl. Teil: bisher eingeschränktes Gewerbegebiet GEe, künftig Dorfgebiet (MD)
- Flur Nr. 3040, 3040/2, 3040/5, 3046/1, 3046/8, 3046/9, 3046/10 (Teilfläche): bisher Dorfgebiet (MD), künftig Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Flur Nr. 3046/2: künftig Allgemeines Wohngebiet (WA) (Neuintegration)

Durch die geänderten Festsetzungen rücken die Baugrenzen auf Flur Nr. 2738/3, 2681/16 und 3031 nicht näher an die bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäude heran, als dies bereits bei anderen bebauten Grundstücken mit mit schützenswerten Nutzungen der Fall ist.



Abb.: Flächenaufteilung innerhalb des Geltungsbereichs

Der nördliche Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 2681/16 bleibt weiterhin Dorfgebiet (MD), da aufgrund des geringen Abstands von lediglich ca. 14,0 m zum bestehenden, landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude auf Flurstück Nr. 2681 ein erhöhtes Konfliktpotenzial entstehen könnte.

Zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte zwischen den im MD zulässigen, potenziell nicht wohnverträglichen Nutzungen und der Wohnnutzung auf dem östlich angrenzenden Grundstück (Flurstück Nr. 2681/5) werden die Baugrenzen im MD um 5,0 m und im WA um 3,0 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgerückt.

Die teilweise Änderung der Art der baulichen Nutzung hin zu mehr Wohnnutzung ist städtebaulich vertretbar, da sie die bestehende künftig zu erwartende Nutzungsstruktur vor Ort aufgreift. In Teilbereichen ist bereits Wohnnutzung vorhanden, sodass die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet der tatsächlichen Entwicklung entspricht. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind bereits heute durch die Nähe zu Wohnnutzungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Durch die Planung ergeben sich daher keine wesentlichen zusätzlichen Einschränkungen. Insgesamt wird eine Entwicklung unterstützt, die der Bestandssituation Rechnung trägt und vorhandene Nutzungen angemessen berücksichtigt.

#### **Ausgeschlossene Nutzungen im MD und WA**

Zur Wahrung des kleinteiligen, dörflich geprägten Siedlungscharakters und zum Schutz der Anwohner werden bestimmte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen: Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erlaubt.

- Gartenbaubetriebe fügen sich aufgrund ihrer in der Regel flächenintensiven Betriebsstruktur und baulichen Dimensionierung nicht in die vorhandene, kleinteilige Siedlungsstruktur ein. Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht bestehen insoweit Bedenken hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit dem Ortsbild.
- Tankstellen sind aufgrund der mit ihrem Betrieb einhergehenden Lärm- und Geruchsimmissionen nicht mit der angestrebten Lebensqualität im Plangebiet vereinbar. Ihre Zulassung würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen. Eine Nachfrage ist an diesem Standort, der abseits von Hauptverbindungsstraßen liegt, zudem sehr unwahrscheinlich.

Der Ausschluss dieser beiden Nutzungen führt zu keiner nennenswerten Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für ortsverträgliche Nutzungen, denn beide Nutzungsarten wären angesichts der begrenzten Grundstücksgrößen im Plangebiet baulich und betrieblich nur schwer realisierbar.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Dorfgebiet außerdem Vergnügungsstätten ausgeschlossen, auch nicht die unter § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

#### **Konfliktpotentiale Geruch und Lärm**

Zwischen dem Dorfgebiet (MD) und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) kann es zu Geruchskonflikten kommen. Darüber hinaus sind zwischen dem bestehenden eingeschränkten Gewerbebetrieb (GEE) auf Flurstück Nr. 3031/1 südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich und dem neu festgesetzten Dorfgebiet (MD) auf Flurstück Nr. 3031 potenzielle Lärmkonflikte nicht auszuschließen.

Aufgrund der bereits vorhandenen, nahen Wohnbebauung sind Betriebe im MD und GEE mit Emissionen jedoch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere hinsichtlich einer Erweiterung in Richtung Wohnen, bereits heute stark eingeschränkt.

Eine weitergehende betriebliche Expansion ist zwar theoretisch möglich, in der Praxis jedoch aufgrund der bestehenden Nutzungskonflikte und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nur eingeschränkt realisierbar. Das Konfliktpotenzial ist somit bereits im Bestand vorhanden und wird durch die Änderungen in der 8. Änderung des B-Plans nicht verschärft.

Im Rahmen der Abwägung misst die Gemeinde der Schaffung zusätzlichen Wohnraums ein höheres Gewicht bei als der nur eingeschränkt realisierbaren Erweiterungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe. Durch die Festsetzung eines WA in bereits jetzt fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Teilbereichen wird ein sehr nahes Heranrücken von störender Nutzung an die Wohnbebauung verhindert. Nicht störende Gewerbebetriebe können auch im WA ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **4.1.2 Grünflächen**

Private Grünflächen erfüllen im gewachsenen dörflichen Gefüge eine wichtige städtebauliche, funktionale und gestalterische Rolle. Sie tragen wesentlich zur Durchgrünung und zum Erhalt des dörflichen Landschaftsbildes

bei. Im Plangebiet befinden sich private Grünflächen vor allem im Umfeld der landwirtschaftlichen Hofstellen, die als Obstwiesen, als Veranstaltungsflächen für die Dorfgemeinschaft oder als extensiv genutzte Grünbereiche dienen. Diese Flächen leisten einen wichtigen Beitrag zur klimatischen, ökologischen, städtebaulichen und sozialen Qualität des Ortes.

Die Festsetzung privater Eingrünungen an den Grundstücksgrenzen in Richtung der offenen Landschaft dient dem Schutz und der Einbindung des Ortsrandes. Durch den umlaufenden Grünstreifen wird ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsstruktur und umgebender Landschaft sichergestellt.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird der Erhalt dieser ortsbildprägenden Strukturen planerisch gesichert. Gleichzeitig wird einer ungeordneten baulichen Verdichtung entgegengewirkt, um den typischen Dorfcharakter durch Freiflächen zu erhalten.

#### **4.1.3 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet wird im Norden über die Schornfeldstraße, von Osten über die Weinbergstraße und von Westen über den Mühlenweg erschlossen. Sie binden das Dorf an das übergeordnete Straßennetz an. Daran untergeordnet erfolgt die Erschließung zusätzlich über den Buchholzweg und die Hutfeldstraße. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Nachverdichtung wird nicht erwartet, da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Rahmen der Planänderung wird das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet von bisher 0,25 auf 0,35 angehoben. Im Bereich des Dorfgebiets erfolgt eine Erhöhung auf 0,45.

Mit dieser Anpassung verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine kompaktere und dichtere Bebauungsstruktur im Innenbereich zu ermöglichen, insbesondere mit Blick auf die Vermeidung von Zersiedelung. Konkrete Bauanliegen sowie weitergehende Nachfragen ortsansässiger Bürger nach innerörtlichem Wohnraum werden durch die angestrebte Nachverdichtung berücksichtigt. Auch im Hinblick auf die Energieeffizienz sowie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die Innenentwicklung einer Neuausweisung von Bauflächen auf unbebauten Flächen vorzuziehen.

Zur Überprüfung der bestehenden GRZ wurde eine Bestandsaufnahme von Grundstücken durchgeführt, bei denen unklar war, ob die versiegelten Flächen innerhalb der zulässigen Werte lagen. Die Auswertung ergab, dass einzelne Grundstücke bereits im Bestand eine GRZ von 0,25 und darüber aufwiesen.

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die Erhöhung der Grundflächenzahl im WA von 0,25 auf 0,35 erfolgt vor dem Hintergrund konkreter Bauwünsche privater Grundstückseigentümer. Die bisherigen Festsetzungen mit einer GRZ von 0,25 erwiesen sich in mehreren Fällen als nicht mehr ausreichend, um eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke, z.B. zur Errichtung von Anbauten, zu ermöglichen. Einige Flurnummern weisen bereits jetzt im Bestand eine vor allem durch Nebenanlagen und Zufahrten höhere GRZ auf. Die Anhebung der GRZ schafft zukünftig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung im Bestand, ohne die städtebauliche Struktur oder das Ortsbild im Besonderen zu beeinträchtigen.

#### **Dorfgebiet (MD)**

Im MD wird die GRZ von 0,25 auf 0,45 angehoben, da die betroffenen Flurnummern bereits dicht bebaut sind. Die neue Festsetzung erfolgt im Sinne einer planerischen Anpassung, um vorhandene Nutzungspotenziale auch im Bestand zu sichern. Darüber hinaus wird dadurch der dörfliche Nutzungsmix aus Wohnen, Landwirtschaft und kleingewerblichen Strukturen erhalten und unterstützt. Aufgrund der umfangreichen, unmittelbar angrenzenden Grünflächen ist nicht von einer unverhältnismäßig hohen baulichen Verdichtung auszugehen.

#### **Zusammenfassende Bewertung**

Trotz der Erhöhung der GRZ bleibt das Ziel gewahrt, das dörfliche Ortsbild zu erhalten. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist weder von einer Übermaßbebauung noch von einer städtebaulichen Fehlentwicklung auszu-

gehen.

Die angehobenen Grundflächenzahlen ermöglichen eine maßvolle innerörtliche Weiterentwicklung und entsprechen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Sie ermöglichen zukünftig eine ortsverträgliche Nachverdichtung, ohne den dörflichen Charakter zu beeinträchtigen.

Mit GRZ-Werten von 0,35 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. 0,45 im Dorfgebiet (MD) bewegen sich die Festsetzungen im Rahmen der in den vergangenen Jahren von der Gemeinde verabschiedeten Bebauungspläne, bleiben jedoch weiterhin unter den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten. Die festgesetzten Werte sollen – sofern ortstypisch und städtebaulich verträglich – künftig flächendeckend in allen anderen kleineren Ortsteilen der Gemeinde Anwendung finden.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubten Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um 50% hinaus weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,80 zulässig sind bei

- Zufahrten, nicht überdachten Stellplätzen sowie Lager- und Abstellplätzen, sofern sie dauerhaft aus versickerungsfähigem Material bestehen
- unterirdischen Anlagen mit einer mindestens 0,50 m starken und begrünten Vegetationsschicht
- extensiv begrünten Dachflächen auf Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm

Diese Festsetzungen sollen dazu motivieren, vorrangig witterungs- und klimagünstige Versiegelungsarten zu verwenden bzw. geeignete Dachflächen einzugrünen. Auch augenscheinlich in diesem Zusammenhang benachteiligte Grundstücke mit südseitiger Erschließung und in der Regel deshalb längeren Zufahrten können auf diese Weise die festgesetzten Grundflächenzahlen einhalten.

#### 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. Punkt D.6.1 der Satzung regelt zudem, dass das Gelände grundsätzlich nicht verändert werden darf.

Für Hauptanlagen wird auf den Baufeldern B1 und B2 eine maximale Wandhöhe von 6,80 m festgesetzt, auf den Baufeldern B3 darf die Wandhöhe innerhalb der Baugrenzen bis zu 7,40 m betragen. Hier ist eine größere Höhenentwicklung zulässig, um die traditionelle, großvolumige Bauweise der bäuerlichen Anwesen zu erhalten und zu fördern.

Auf den Baufeldern B1 und B2 dürfen bei Garagen sowie Gebäude für Nebenanlagen eine maximale Wandhöhe von 3,50 m erreicht werden. Auf den Baufeldern B3 gilt innerhalb der Baugrenzen für Nebenanlagen 7,40 m als maximale zulässige Wandhöhe, erneut darin begründet, dass gestalterisch ausgewogene Proportionen bei Nebengebäuden mit größeren Grundflächen ermöglicht werden, die aufgrund von großdimensionierten landwirtschaftlichen Maschinen notwendig sind.

Die Oberkante der Fertigfußböden der jeweils niedrigstliegenden Vollgeschosse darf auch bei Garagen und Nebengebäuden höchstens 0,35 m über der Geländeachse des gewachsenen Geländes im Bereich des Hauptzugangs liegen. Diese Vorgabe gilt entsprechend auch für Gebäude ohne Vollgeschosse.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung an der vorhandenen Bebauung orientieren und sich in das bestehende Ortsbild harmonisch einfügen. Die festgelegten Höhen tragen sowohl den funktionalen Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen als auch den städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung und ermöglichen eine maßvolle bauliche Entwicklung im

Einklang mit dem örtlichen Charakter. Diese Zielsetzung steht auch im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplans Südostbayern, in dem empfohlen wird, die Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raum- und Siedlungsstruktur zu orientieren, um landschaftsverträgliche und ortsbildgerechte Bauformen zu fördern.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Flächen**

Für das Plangebiet wird grundsätzlich offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Abweichend von §22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist im Baufeld B3 eine maximale Gebäudelänge von 56,00 m zulässig.

Diese Festsetzung orientiert sich an den bestehenden baulichen Begebenheiten der landwirtschaftlichen Hofstellen. Gleichzeitig wird durch eine zukünftig moderate Ausweitung des Baurechts eine gleichwertige Behandlung gegenüber vergleichbaren Hofstellen im Plangebiet ermöglicht.

Trotz dieser erweiterten baulichen Möglichkeit bleibt der dörfliche Charakter des Ortsteils gewahrt, da sich die Maßnahme in Struktur, Maßstab und Nutzung in das bestehende Ortsbild einfügt und keine städtebaulich unerwünschten Verdichtungen zu erwarten sind.

#### **4.4 Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO. Ausschlaggebend ist das Genehmigungsdatum bzw. bei einer Vorlage im Genehmigungsverfahren 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.

#### **4.5 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.

#### **4.6 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.

#### **4.7 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 die Erschließung 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.

## 4.8 Gestaltungsregelungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB auch die Belange der Baukultur, der Gestaltung von Straßen und Plätze sowie des Orts- und Landschaftsbildes ausdrücklich zu berücksichtigen. Zur Umsetzung dieser Ziele erlässt die Gemeinde auf der Grundlage von Art. 81 BayBO zusätzliche örtliche Bauvorschriften. Damit wird ein planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der sowohl die gewachsene Siedlungsstruktur erhält als auch die ortstypische Bauweise sichert.

### 4.8.1 Gebäudeform / Dachgestaltung

#### Gebäudeform

Die vorhandene Bebauung ist vorwiegend geprägt von ruhigen Hauptbaukörpern mit rechteckigen Grundrissen und untergeordneten Anbauten. Um diesen gewünschten Ortscharakter zu bewahren, werden für das gesamte Planungsgebiet rechteckige Grundrissformen für die Hauptbaukörper festgelegt mit einer Längsseite, die mindestens  $\frac{1}{5}$  länger sein muss als die Hausbreite, wobei der First bei einem Satteldach parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Ein Zusammensetzen eines Gebäudes aus mehreren rechteckigen Hauptbaukörpern z.B. zu einer L-Form oder der vor allem bei Bauernhäusern regionaltypischen T-Form ist zulässig. Die Festsetzungen zur Gebäudeform dienen einem homogenen Siedlungscharakter, sie führen die Formensprache der traditionellen Bauweise in der Region weiter.

#### Dachgestaltung

Die Dachgestaltung hat einen starken Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Ortes, vor allem in seiner Fernwirkung. Die erlaubten Dachneigungen zwischen  $17^\circ$  bis  $32^\circ$  orientiert sich an die alpenländische Bauweise, die durch geneigte Dächer und deutliche Dachüberstände geprägt ist. Diese Dachform trägt wesentlich zum ortsbildprägenden Charakter bei.

Geneigte Dächer ermöglichen einen wirtschaftlichen Dachausbau, der zusätzlichen Raum für eine innerörtliche Nachverdichtung schafft. Gleichzeitig trägt sie zu einer effizienteren Nutzung von Energiepaneelen auf den Dächern bei.

Um die Unterordnung von Garagen, Nebengebäuden sowie weiteren untergeordneten Anbauten mit einer Grundfläche bis zu  $30 \text{ m}^2$  gegenüber den Hauptbaukörpern zu verdeutlichen, werden hier geneigte Dächer mit einer Neigung von  $5^\circ$  bis  $32^\circ$  zugelassen. Die Festlegung verbessert zudem die Belichtungsmöglichkeiten der Hauptgebäude.

Flachdächer sind ausschließlich bei kleineren, optisch zurückhaltenden Baukörpern mit maximal  $30 \text{ m}^2$  Grundfläche und bis zu  $3,00 \text{ m}$  Wandhöhe zugelassen. Aufgrund ihrer geringen städtebaulichen Wirkung beeinträchtigen sie das ortstypische Erscheinungsbild nicht und stellen somit keine gestalterische Konkurrenz zur alpenländischen Dachlandschaft dar.

Flachere Dachflächen eignen sich besonders für extensive Dachbegrünungen, die dazu beitragen, den Abfluss von Niederschlagswasser zu verzögern und den Verdunstungsgrad im Ortsteil zu erhöhen.

Um ein harmonisches, dem voralpenländischen Stil angepasstes Ortsbild zu gewährleisten, sind außerdem Festsetzungen zur Art der Dachmaterialien und deren Farbgestaltung getroffen worden.

### 4.8.2 Dachaufbauten

#### Dachgauben

Aus Gründen einer wirtschaftlichen Nachverdichtung sind Dachgauben in einfachen Formen als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben zugelassen. Die zugelassenen Gaubenformen orientieren sich dabei an bereits im Ortsbild vorhandene Formen, die als nicht störend beurteilt werden. Bei Altbauten mit Dachneigung über  $30^\circ$  waren auch bisher im Dorfgebiet Gauben gestattet. Gauben sind in Größe, Anzahl und Situierung erlaubt, die sich dem Hauptdachkörper unterordnen. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben von  $2,50 \text{ m}$ , der Abstand untereinander von mindestens  $1,25 \text{ m}$  und zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) von mindestens  $2,00 \text{ m}$  sichert ein relativ ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaften. Aus demselben Grund sind Dachgauben eines Gebäudes (auch bei Doppel- oder Reihenhäusern) in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig (auch bei Doppel- oder Reihenhäusern). Gauben dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht näher als  $50 \text{ cm}$  (senkrecht gemessen) an den Hauptfirst heranreichen.

### Quergiebel

Quergiebel haben sich im oberbayerischen Raum und im Gemeindegebiet eingebürgert und sind im Planungsgebiet im Sinne der besseren Ausnutzung der Dachgeschosse erlaubt. Die Gemeinde setzt deshalb fest, dass die kumulierte Breite aller Quergiebel maximal die halbe Gebäudelänge beanspruchen darf. Der Mindestabstand von 3,00 m zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortsgang) sichert ein optisch harmonisches Erscheinungsbild der Dachfläche. Zur wirtschaftlicheren Nutzbarkeit des Dachraums darf die Dachneigung des Giebels bis zu 5° steiler sein als die des Hautdaches.

#### 4.8.3 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 seit dem 01.01.2025 auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes. Weitere Informationen bzw. Ausnahmen sind im Art. 44a BayBO festgelegt.

Eine flächenbündige Anordnung fügt sich unauffällig in die Dachfläche ein und wahrt die ortstypische, durch alpenländische Bauweise geprägte Dachlandschaft. Das Aufständern von Anlagen ist aufgrund der neu gewährten, steileren Dachneigungen nicht mehr erlaubt. Diese Festsetzung dient dem Schutz des traditionellen Orts- und Landschaftsbildes.

#### 4.9 Einfriedungen, Sichtschutz

Die Regelungen zu Einfriedungen und Sichtschutz dienen der gestalterischen Einheit, sichern die Sichtbeziehungen im Straßenraum und erhalten den offenen, dörflich geprägten Charakter. Nicht zulässige Materialien und überhöhte Sichtschutzanlagen würden dem Ortsbild widersprechen.

Aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind Einfriedungen nur ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von min. 15 cm für die Mobilität von Kleintieren zulässig.

Die zulässige Errichtung von bis zu 2,00m hohen Sichtschutzwänden entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen trägt zur Wahrung der Privatsphäre bei. Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ist aufgrund der Begrenzung auf eine Länge von maximal 5,00 m nicht zu erwarten. Die Einschränkung auf nichtöffentliche Grundstücksgrenzen stellt sicher, dass die Offenheit zum öffentlichen Straßenraum erhalten bleibt.

Der Rückversetzung von Einfriedungen und Hecken um mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrswegen bei fehlendem Gehweg dient der Verkehrssicherheit aller, verbessert die Sichtbeziehungen im Bereich der Grundstückszufahrten und Straßenränder und schafft Raum für den Winterdienst.

#### 4.10 Werbeanlagen

Optisch aggressive und auffällige Werbeanlagen können störend in einem Straßenbild und in der Fernwirkung eines Gebietes sein. Die Beschränkungen für Werbeanlagen dienen deshalb der Wahrung eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes. Die Begrenzung der Größe einzelner Werbeanlagen schützt die Fassadengliederung und verhindert eine optische Überfrachtung. Die Einschränkungen bzgl. einer Beleuchtung hinsichtlich Art und Zeit vermeidet Lichtemissionen, schützt das nächtliche Ortsbild und reduziert negative Auswirkungen auf Insekten. Eine gezielte, nach unten gerichtete Beleuchtung mit UV-armen Leuchtmitteln kann im Ausnahmefall zugelassen werden, sofern sie der Auffindbarkeit des Betriebs während der Öffnungszeiten dient und das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

#### 4.11 Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Wahrung eines ruhigen Ortsbildes 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 Grundschatz 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 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. Dies geschieht durch Dachbegrünung, vorgeschlagene, heimische Bepflanzung usw.

Die bereits vorhandenen Ortsrandeingrünungen zur offenen Natur werden als erhaltenswert erachtet bzw. so weit sinnvoll, durch Pflanzgebot ergänzt.

#### 4.13 Pflanzliste

Für die Pflanzungen sind regionaltypische, traditionelle sowie standortgerechte Gehölzarten zu verwenden (vgl. Bundesministerium für Umwelt und Naturschutz: *Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze*). Die angefügte Pflanzliste besitzt Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich:

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
- Mittlere 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:

##### Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Denkmäler, die gemäß § 2 BayDSchG als Baudenkmäler anerkannt sind und unter besonderen Schutz stehen. Der Hinweis auf diese Denkmäler soll sicherstellen, dass bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben die Aspekte des Denkmalschutzes frühzeitig berücksichtigt werden. Gemäß § 9 BayDSchG sind Veränderungen an Denkmälern sowie an baulichen Anlagen in deren unmittelbaren Nähe nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erlaubt, um die Erhaltung des kulturellen Erbes dauerhaft zu gewährleisten. Die rechtzeitige Abstimmung mit den zuständigen Behörden ist daher unverzichtbar im Planungs- und Genehmigungsverfahren.

##### Landwirtschaft

Sillersdorf ist Teil einer stark landwirtschaftlich geprägten Gegend mit aktiven bäuerlichen Betrieben, die eine wichtige Grundlage für die regionale Wirtschaft und für den Erhalt der Kulturlandschaft darstellen. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen (Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen) sind deshalb zu dulden. Falls es die Wetterlage während der Erntezeit erfordert, sind eventuelle Emissionen auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit hinzunehmen.

##### 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 dar-

auf 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 Hinterliegergrundstück ("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.

#### **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.

### **6. Auswirkungen der Planung**

Wesentliche Auswirkungen der vorliegenden Planung sind

- Ortsverträgliche 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
- Erhalt der bestehenden Grünflächen, verbesserte Durchgrünung der Privatgrundstücke durch Pflanzgebote, Schließung der Ortsrandeingrünung

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

Im Allgemeinen wird erwartet, dass durch die Änderung des Bebauungsplans

- die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung durch maßvolle Nachverdichtung besser genutzt werden und dadurch unnötiger Flächenverbrauch am Ortsrand vermieden wird
- die tatsächliche Nutzung rechtlich gesichert und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wird
- Impulse gesetzt werden, um ein Abwandern junger, einheimischer Familien entgegenzuwirken und langfristig Mehrgenerationenwohnen im Ortskern zu ermöglichen
- die Standortvoraussetzungen für die Landwirtschaft gesichert und für kleinere Dienstleistungsbetriebe erhalten bzw. verbessert werden
- eine weitere Siedlungsentwicklung kostensparend an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet wird
- sich neue Bauvorhaben gestalterisch an der vorherrschenden Ortsstruktur ausrichten.
- durch flexiblere Festsetzungen die Grundlage für zügigere und kostengünstigere Genehmigungsverfahren ('Freistellungsverfahren') geschaffen wird - im Interesse der Gemeinde und der Bauwerber

Merkliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind infolge die 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die vorgesehene Erhöhung der Grundflächenzahlen wird kein ungünstiger Einfluss auf das Gebiet befürchtet. Die erlaubten Nutzungen gelten als orts- und gebietsverträglich. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist mit keiner nennenswerten Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

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](mailto:architekt.riedl@t-online.de)