

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgader Land

Bebauungsplan „Wimpasing Ost“

für die Grundstücke FL.Nrn. 201, 202, 202/1, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 204/6 u. 204/7 sowie Teilflächen der Grundstücke FL.Nrn. 20, 40, 93, 119, 203, 204, 210, 292 u. 1752 Gmkg. Surheim

Begründung

Vorentwurf 11.03.2026

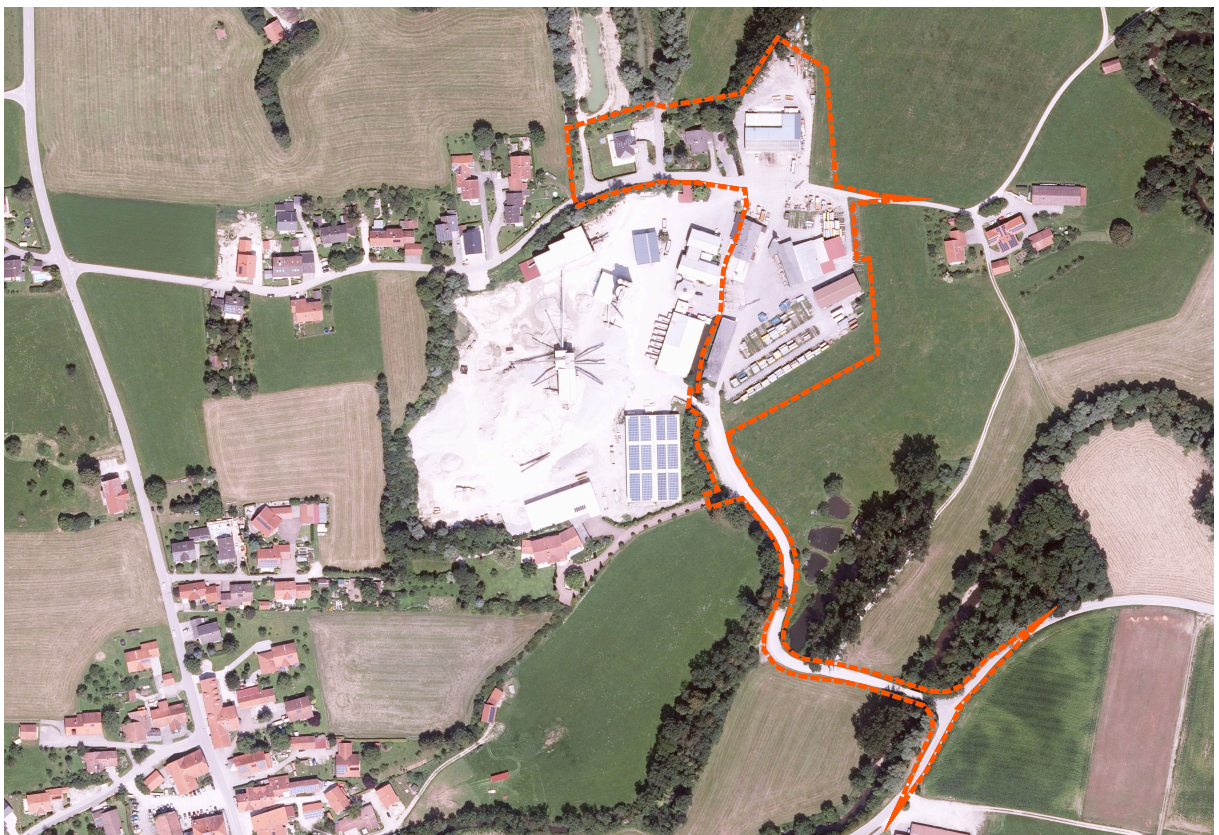


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2024) mit Kennzeichnung des Plangebiets

o.M. N^

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne und Satzungen	5
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften	6
2.5	Informelle Planungen, Ortsentwicklungsplanung	6
3	Plangebiet	7
3.1	Lage und Größe	7
3.2	Nutzung	7
3.3	Planungsrechtliche Situation	7
3.4	Erschließung	7
3.5	Gelände	7
3.6	Immissionsschutz	8
3.7	Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz	8
3.8	Denkmäler	9
4	Planungskonzept und Alternativen	9
5	Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Immissionsschutz	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.5	Bauliche Gestaltung	11
5.6	Werbeanlagen	11
5.7	Verkehr und Erschließung	11
5.8	Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz	11
5.9	Eingriff/Ausgleich	12
5.10	Altlasten, Bodenschutz	12
6	Flächenbilanz	12
7	Auswirkungen der Planung	12
8	Umweltprüfung, Umweltbericht	12
9	Anlagen	12

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim beabsichtigt, den Bebauungsplan „Wimpasing Ost“ aufzustellen, um damit die bauliche Nutzung der bereits durch Gewerbebetriebe genutzten Flächen östlich des Mühlbachs in Wimpasing dauerhaft zu sichern. Das im Ortsteil Wimpasing östlich des Mühlbachs bestehende Sägewerk stellt nach vielen Jahrzehnten mangels geeigneter Nachfolge seinen Betrieb ein. Das Betriebsgelände, das unmittelbar an das benachbarte Kies- und Betonwerk angrenzt, ist auch für eine andere gewerbliche Nutzung gut geeignet. Es ist über eine derzeit private Zufahrt von der Gemeindestraße „An der Sur“ verkehrlich gut angebunden und aufgrund der ineinander übergehenden Betriebsflächen von der Nutzung des benachbarten, weitaus größeren Betriebs mitgeprägt.

Für die Gemeinde Saaldorf-Surheim stellt die Betriebsfläche ein besonderes Potential zur Nachnutzung in Form eines überwiegend konfliktfreien Gewerbegebiets mit einer bestehenden, weitgehend störungsfreien und kurzen Anbindung an die Bundesstraße B 20 dar. Durch die Nachnutzung dieser Brachfläche kann eine hochwertige Gewerbefläche entstehen, ohne dafür zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Mit der verkehrsgünstigen Lage zur Bundesstraße kann damit der aktuelle Bedarf an Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe mit hohem Anteil an Schwerlastverkehr erfüllt werden.

Wesentliches Element der Planung ist die Sicherung einer geordneten und leistungsfähigen Verkehrserschließung. Da diese auch dem nördlich angrenzenden, im Zusammenhang mit dem Kies- und Betonwerk stehenden bebauten Gebiet zugutekommt, soll auch dessen Nutzung planungsrechtlich geordnet werden. Für den Bereich des Kies- und Betonwerks besteht hingegen derzeit keinerlei Planungserfordernis.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind die von den beiden bestehenden Gewerbebetrieben seit Jahrzehnten genutzten Flächen nicht entsprechend dargestellt. Als Grundlage für eine geordnete städtebaulichen Entwicklung des Gebiets am nordöstlichen Rand des Hauptortes Surheim generell, sowie insbesondere für die Aufstellung des Bebauungsplans wird daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (21. Änderung).

Ein Planungserfordernis n. § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Von den im LEP festgelegten Zielen (Z) und dargelegten Grundsätzen (G) sind für die Planung von Bedeutung:

2.2.5	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(G)	Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
(G)	Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen - günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, - weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen, - die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten, - Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und - insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G)	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ...
5.1	Wirtschaftsstruktur
(G)	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.

Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) gehört die Gemeinde Saaldorf-Surheim zum Nahbereich des Oberzentrums Freilassing. Folgende Ziele (Z) u. Grundsätze (G) des RP18 sind für die Planung von Bedeutung:

A II 3.2	Verdichtungsraum
(G)	Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall - Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden.
B.II	Siedlungswesen
(G)	Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
B.II.3.2	Siedlungsentwicklung
(Z)	Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. ...

Vorrang oder Vorbehaltsgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Mit den unter 1. beschriebenen Zielsetzung ist die vorliegende Planung mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und steht auch in keinem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans. Dem Grundsatz des LEP zur Anwendung der flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (LEP 3.1) wird durch den Bebauungsplan die geordnete Nachnutzung der bestehenden Gewerbebrache gesichert.

Es werden lediglich die bereits erschlossenen und baulich genutzten Flächen als Baugebiete gesichert, zusätzliche Flächen werden so gut wie nicht beansprucht.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist das Plangebiet wie der gesamte Bereich von Wimpasing als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, wobei die Hofflächen von Kieswerk und Sägewerk vermerkt sind. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (21. Änderung). Damit kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP

M 1:5000 N^

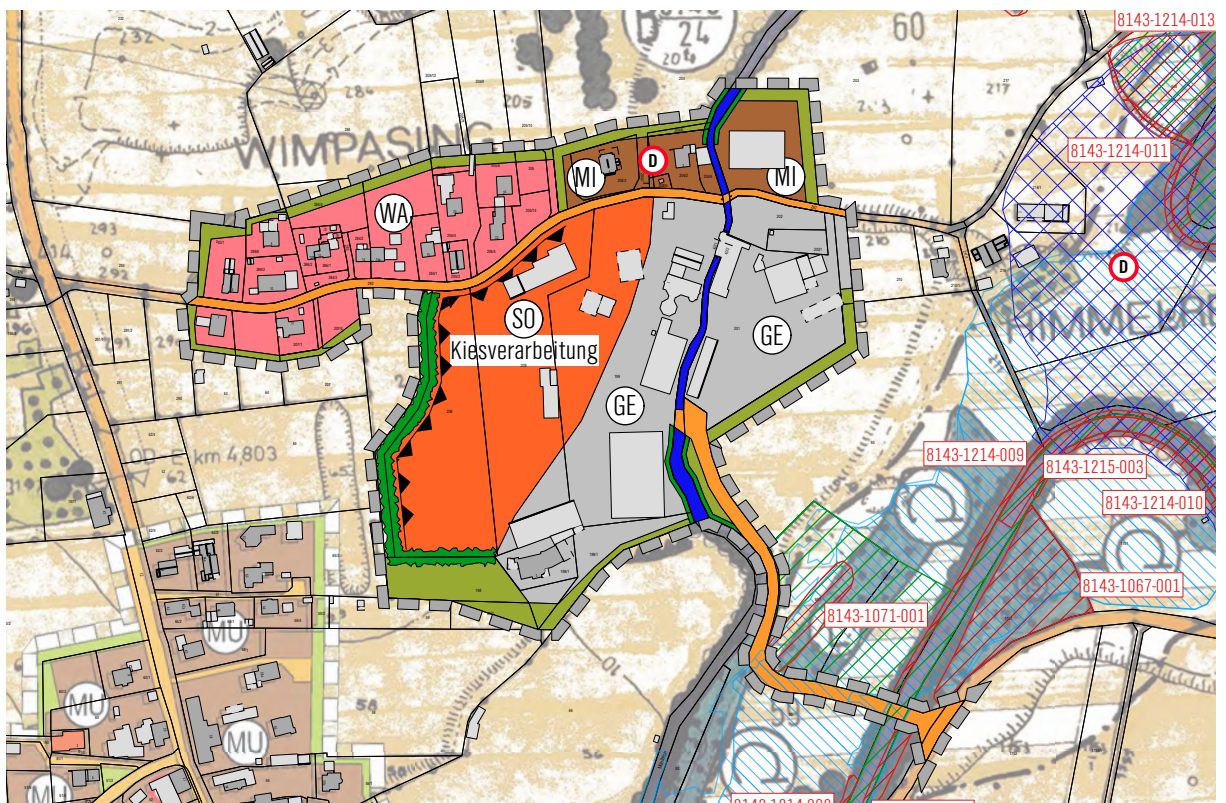


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf zur 21. Änderung des FNP

M 1:5.000 N^

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Gebiet der bestehenden Wohnbebauung an der Mühlstraße wurde 2020 eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB in Kraft gesetzt. Der Geltungsbereich des nächstgelegenen Bebauungsplans „Laufener Straße Nord“ beginnt südwestlich des Kieswerks.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Vom Rand des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Salzach bei Himmelreich liegt der Geltungsbereich ca. 100 m entfernt. Derzeit läuft das Verfahren zur Neufestsetzung des Überschwemmungsgebiets. Nach der dazu veröffentlichten Karte soll sich das Überschwemmungsgebiet weiter nach Südwesten entlang der Sur ausdehnen. Zu den geplanten Baugebieten wäre auch dabei weiterhin ein Abstand von mind. 100 m gegeben. Lediglich ein Teil der bestehenden Zufahrt, die als Erschließung des Gewerbegebiets festgesetzt werden soll, wäre vom äußersten Rand des Überschwemmungsgebiets betroffen (s. Abb. 4).

Auch die Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und HQ_{extrem} entlang der Sur erstrecken sich über den südlichen, tieferliegenden Abschnitt der bestehenden Zufahrt.

Nach § 78 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt und in Hochwasserrisikogebieten ist nach § 78 b WHG bei der Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan ist weder im Überschwemmungsgebiet noch im Hochwasserrisikogebiet die Ausweisung eines Baugebiets vorgesehen. Die Baugebiete liegen in ausreichendem Abstand zu diesen. Innerhalb der Hochwassergefahrenflächen und des zur Neufestsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebiets liegt lediglich die bereits bestehende Zufahrtsstraße. An dieser sind keine baulichen Veränderungen zum Zwecke der öffentlichen Erschließung des Baugebiets notwendig bzw. vorgesehen.

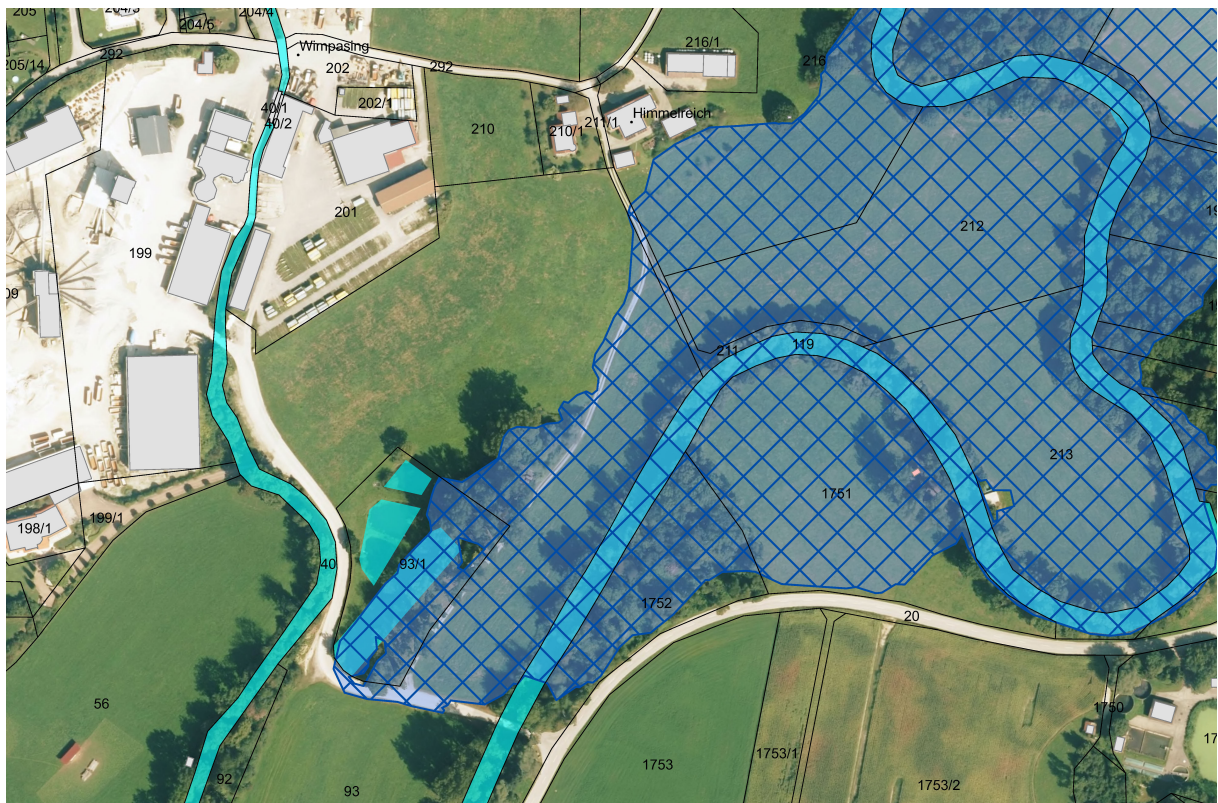


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Detailkarte K8 zur Neufestsetzung des Überschwemmungsgebiets der Salzach, 2025

o.M. N^

Das FFH-Gebiet 8143-371 entlang der Sur weitet sich nördlich der Zufahrt nach Westen bis über die bestehenden Fischteiche aus. Es reicht bis unmittelbar an die Straße heran, eine Überschneidung mit dem Geltungsbereich gibt es nur im Bereich der Brücke über die Sur.

Von weiteren Fachplanungen oder Schutzgebieten wird das Plangebiet nicht berührt.

2.5 Informelle Planungen, Ortsentwicklungsplanung

In der 2023 fortgeschriebenen Ortsentwicklungsplanung werden für den Bereich nordöstlich von Surheim keine besonderen Aussagen getroffen. Im Rahmenplan ist beiderseits des Mühlbachs bis zur Sur die Sicherung wertvoller Landschaftsbereiche als Ziel formuliert.

Zentraler Baustein im Maßnahmenkatalog zur Gewerbeentwicklung ist eine sparsame und selektive Neuausweisung von Gewerbeflächen im Sinne eines gesunden und nachhaltigen Wachstums mit hochwertigen Arbeitsplätzen, ebenso die Neuausweisung gemäß Anbindungsgebot im Anschluss an bestehende Gewerbeansiedlungen.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wimpasing nordöstlich des Hauptortes Surheim und grenzt nördlich und östlich an das dort bestehende Kies- und Betonwerk.

Der ca. 26.797 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fläche des bisherigen Sägewerks östlich des Mühlbachs, die nördlich davon gelegene Fläche des Werkstattgebäudes und die westlich von diesem und nördlich der Mühlstraße gelegenen Flächen mit den beiden betrieblichen Wohngebäuden, zudem die Fläche der bestehenden privaten Zufahrt zum Kies- und Betonwerk von der Gemeindestraße An der Sur mit einer Brücke über die Sur.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke bzw. Teilflächen davon:

- nördlich der Mühlstraße FLNrn. 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 204/6, 204/7 sowie 203 (TF), 204 (TF)
- des Mühlbachs FLNr. 40
- der Mühlstraße FLNr. 292
- südlich der Mühlstraße FLNrn. 201, 202, 202/1 sowie 93 (TF), 210 (TF), 1752 (TF)
- der Sur FLNr. 119
- der Gemeindestraße FLNr. 20

3.2 Nutzung

Das Gelände südlich der Mühlstraße wurde bisher als Sägewerk mit seinen verschiedenen Gebäuden und Anlagen sowie weitläufigen Lagerflächen genutzt. Nördlich der Mühlstraße besteht östlich des Mühlbachs eine Halle mit einer Werkstatt für Fahrzeuge und Maschinen des Kies- und Betonwerks mit zugehörigen Abstellflächen. Westlich des Mühlbachs befinden sich zwei Wohngebäude mit dem Kies- und Betonwerk zugeordneten Wohnungen. Zwischen diesen liegen jeweils Zufahrten zu den nördlich angrenzenden Flächen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen des Plangebiets sowie des angrenzenden Kies- und Betonwerks liegen im Außenbereich. Für das Gebiet der Wohnbebauung entlang der Mühlstraße westlich davon existiert eine Außenbereichssatzung n. § 35 Abs. 6 BauGB.

3.4 Erschließung

Das Kies- und Betonwerk verfügt über eine private Zufahrt, die von der Gemeindestraße An der Sur abzweigt. Über diese besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 20. Diese Zufahrt ist auch zur Erschließung des geplanten Gewerbegebiets sowie der angrenzenden Teile des Mischgebiets geeignet. Die Fahrbahnbreite ist auf die Begegnung zweier Lkw ausgelegt. Die Mühlstraße erschließt die anliegende Wohnbebauung und den Ortsteil Himmelreich, für die Aufnahme von umfangreichem Lkw-Verkehr ist sie nicht geeignet.

Im Gegensatz zur Wohnbebauung entlang der Mühlstraße sind die tiefer gelegenen Gebäude nicht an das Kanalnetz der Gemeinde Saaldorf-Surheim angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt dort über dezentrale Kläranlagen. Für die neu zulässige Nutzung können diese ggf. erweitert oder bei Bedarf ein Anschluss an die Kanalisation vorgenommen werden.

Die Wasser- und Stromversorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die örtlichen Versorgungsnetze gegeben, die auch für die geplante Nutzung ausreichend dimensioniert sind.

Die Löschwasserversorgung ist bereits aufgrund der bisherigen Nutzung in ausreichendem Maß gegeben. Neben einem Hydranten im Bereich Mühlstraße 22 ist die Entnahme von Löschwasser aus dem Mühlbach möglich.

3.5 Gelände

Das Gelände im Plangebiet fällt entlang der Mühlstraße vom höchsten Punkt im Westen bei ca. 413,26 m NHN nach Osten hin zum Mühlbach bis auf ca. 407,31 m NHN ab und ist im weiteren Verlauf nach Osten hin relativ eben. Die Zufahrt zum Kieswerk steigt an der Überquerung des Mühlbachs bis auf ca. 409,07 m NHN an, in ihrem südlichen Abschnitt führt sie

durch eine Senke mit bis zu 405,97 m NHN, wo sie die in den Bereich der Hochwassergefahrenflächen kommt. Der Mühlbach ist zwischen Sägewerks- und Kieswerksgelände auf ca. 90 m Länge überdeckt und teilweise überbaut.

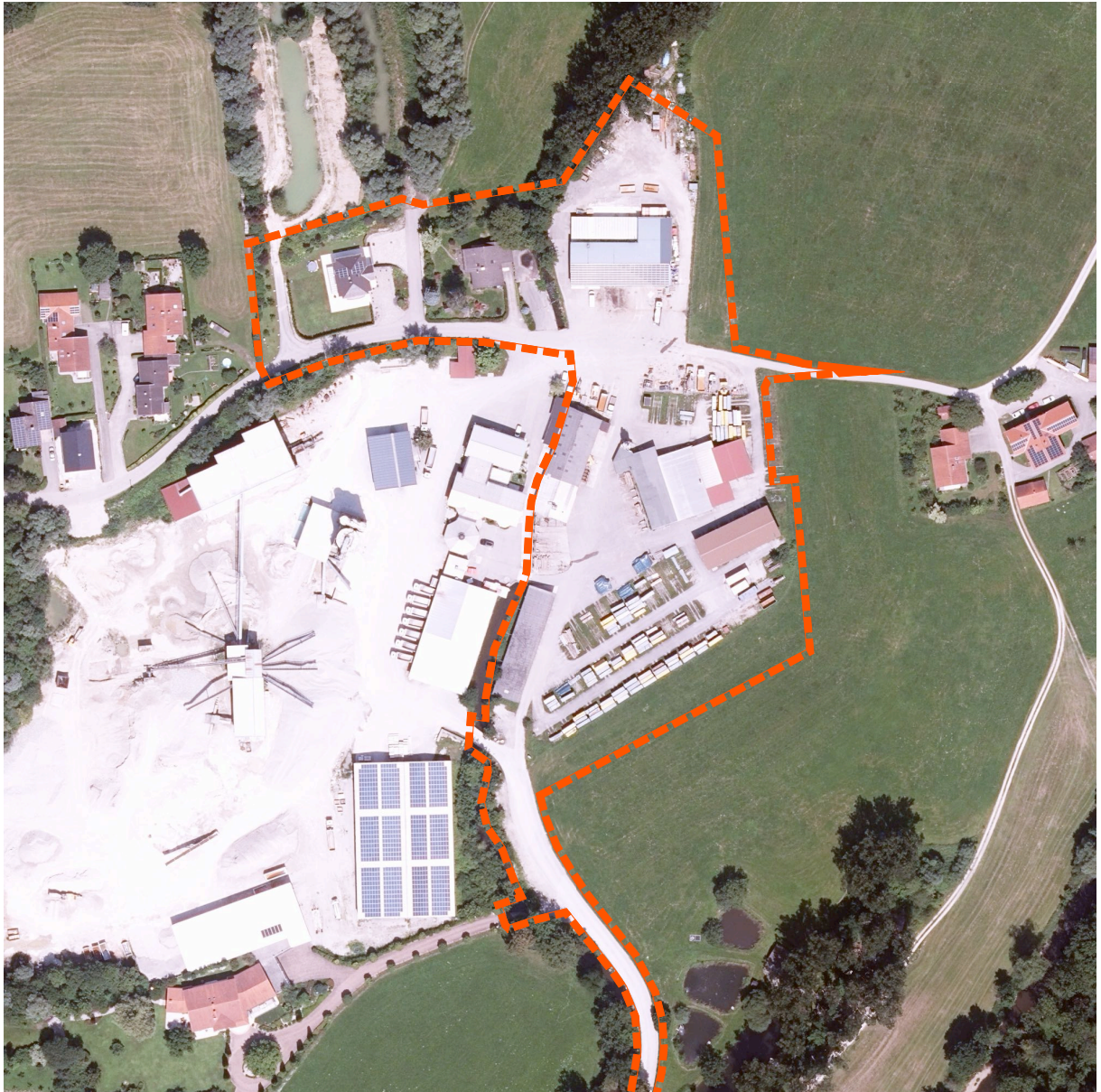


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2024) mit Kennzeichnung des Plangebiets

M 1:2.500 N^

3.6 Immissionsschutz

Die Auswirkungen der Planung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft werden mit einem Schalltechnischen Gutachten (s. 9.1) untersucht.

3.7 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Eine Aufweitung des dem Lauf der Sur folgenden Ausläufers des FFH-Gebiets 8143-371 „Salzach und Unterer Inn“ erstreckt sich bis an die bestehende Zufahrtsstraße heran. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich erfassten Biotope. Direkt an die südliche Zufahrtsstraße schließen jedoch Biotope an, die im Zusammenhang mit der Sur stehen (Gewässerbegleitgehölze, Auwaldstreifen, Teichbiotop). Ein Lageplan hierzu findet sich im Umweltbericht (s. 9.3).

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten saP-relevanter Arten durch die Planung ausschließen zu können, wurde zunächst eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (s. 9.2). Diese kommt zu dem Schluss, dass für folgende Artengruppen nähere Untersuchungen notwendig sind: Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Vögel.

Diese Untersuchungen werden ab Jahresbeginn 2026 durchgeführt. Die gewonnenen Erkenntnisse aus den Erhebungen

werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgearbeitet und in der weiteren Planung berücksichtigt.

3.8 Denkmäler

Mit der neugotischen Hofkapelle des früheren landwirtschaftlichen Anwesens steht auf dem Grundstück FLNr. 204/5 Gmkg. Surheim an der Mühlstraße das Baudenkmal D-1-72-130-85. Das Denkmal ist in einem sehr guten Zustand und wird laufend gepflegt. Es befindet sich auf dem eigens dafür gebildeten und großzügig bemessenen Grundstück. Durch die Planung kommt es zu keiner Beeinträchtigung.

4 Planungskonzept und Alternativen

Die Fläche des bisherigen Sägewerks soll einer Nachnutzung als Gewerbegebiet zugeführt werden. Zu seiner Erschließung soll die bestehende und bereits ausreichend bemessene private Zufahrt des benachbarten Kies- und Betonwerk als öffentliche Verkehrsfläche gesichert und weitergeführt werden. Die mit dem Kies- und Betonwerk in Zusammenhang stehenden bebauten Flächen nördlich der Mühlstraße sollen zur städtebaulichen Ordnung und der Vermeidung von Nutzungskonflikten in den Bebauungsplan einbezogen werden. Die Bauflächen sollen zudem eine Eingrünung zur besseren Einbindung in die umgebende Landschaft erhalten.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans zur Nachnutzung der Gewerbebrache wäre der Verlust der Nutzungsmöglichkeit dieser Fläche mangels Rechtsgrundlage für erforderliche Genehmigungen anzunehmen, ggf. verbunden mit der Notwendigkeit einer Neuausweisung von Gewerbegebiet an anderer Stelle.

Eine Alternative für den gewählten Umgriff könnte die Beschränkung der Planung auf die Fläche des Sägewerks sein. Aufgrund der Aufwertung der darüberhinausgehenden bereits bebauten Flächen durch die Verbesserung der Erschließung sind sie im Hinblick auf ihre Nutzung zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und zur Lösung möglicher Konflikte in den Geltungsbereich mit aufzunehmen.

Alternative für die Art der Nutzung als Gewerbegebiet könnte in dieser Situation auch ein Sondergebiet sein. Hierfür gibt es jedoch zu wenig konkrete Anlässe. Derzeit gibt es einen Interessenten für eine Teilfläche und die Gemeinde sieht das besondere Potential der Fläche in der Möglichkeit der sukzessiven Ansiedlung weiterer geeigneter Betriebe.

Als Alternative für die Führung der Erschließungsstraße am Rand des Gewerbegebiets wurde eine zentrale Führung entlang der Ostseite des Mühlbachs untersucht. Die Vorteile der gewählten Lösung werden bei annähernd gleichem Flächenverbrauch im weitaus geringeren baulichen Aufwand und einer möglichen Zwischennutzung der entlang des Mühlbachs bestehenden Gebäude gesehen.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO werden die bereits mit Bebauung, Befestigung und entsprechender Nutzung belegten und so geprägten Flächen des bisherigen Sägewerks festgesetzt. Um ihre Nutzung entsprechend den Zielen der gemeindlichen Gewerbeentwicklung mit einer sparsamen und selektiven Ausweisung von Gewerbeflächen im Sinne eines gesunden und nachhaltigen Wachstums mit hochwertigen Arbeitsplätzen gewährleisten zu können und Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die n. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen und darüber hinaus auch Einzelhandelsbetriebe sowie Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks ausgeschlossen.

Das nördlich der Mühlstraße gelegene, vom Wohngebiet durch einen Grünzug abgesetzte Gebiet mit gemischter Nutzung, bestehend aus zwei überwiegend zum Wohnen im Zusammenhang mit dem Gewerbe genutzten Grundstücken und der östlich des Mühlbachs gelegenen gewerblich genutzten Halle, soll seiner bisherigen Nutzung entsprechend als Mischgebiet festgesetzt werden. Ziel der Gemeinde ist es, die Ausdehnung des Allgemeinen Wohngebiets nach Osten zu begrenzen und im Übergang zwischen Gewerbe- und Wohngebiet gezielt eine gemischte Nutzung zu etablieren. Damit soll auch dem Trennungsgebot des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) entsprochen werden. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

5.2 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Anlage 9.1) wurden die Auswirkungen der Planung auf die schützenswerte Nachbarschaft untersucht. Es wurde eine Emissionskontingentierung für den Bebauungsplan vorgeschlagen.

In der Nachbarschaft befinden sich schützenswerte Wohngebäude, die bereits Gewerbelärmeinwirkungen aus den bestehenden Gewerbeflächen ausgesetzt sind. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Zusatzbelastung des Planvorhabens werden für die Gewerbegebietsfläche des Plangebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 festgeschrieben. Für die Teilfläche 1 (westliche Teilfläche) und die Teilfläche 2 (östliche Teilfläche) wurde jeweils ein Emissionskontingent von $L_{EK, tags} = 60$ dB(A) und $L_{EK, nachts} = 45$ dB(A) festgesetzt.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach Nr. 5 der DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006.

Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung sind in Teilgebieten eines Gewerbegebietes Emissionskontingente so festzusetzen, dass jeder nach §8 BauNVO allgemein zulässige Betrieb sich ansiedeln kann. Im vorliegenden Fall wird eine sogenannte „interne Gliederung“ mit verfolgt, wonach auf den Teilflächen **GE 1 – GE 2** davon auszugehen ist, dass tagsüber von einem für Gewerbebetriebe nahezu uneingeschränktem Betrieb ausgegangen werden kann. Dass die Emissionskontingente auf diesen Flächen nachts beschränkt sind, kann in der Nachbarschaft von Wohnnutzungen mit dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nachts nicht vermieden werden. Dennoch ist auch mit einem Emissionskontingent von $L_{EK, nachts} = 45$ dB(A) zumindest Fahrbetrieb im Freien im Zeitraum Nacht möglich.

Die Immissionskontingente unterschreiten sowohl die Planwerte als auch die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Um die Teilflächen besser ausnützen zu können, werden nach Gleichung A.2 der DIN 45691 richtungsabhängige Zusatzkontingente berechnet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) kann damit verzichtet werden. Die GRZ wird für das Gewerbegebiet entsprechend dem Orientierungswert des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt, um eine zweckmäßige und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht werdende Nutzung der bereits vorgeprägten Flächen zu ermöglichen. Den gleichen Regeln und Zielen folgend wird die GRZ im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Höhe wird durch eine traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Erdgeschoßfußboden zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt und orientiert sich an den übrigen Gewerbegebieten in der Gemeinde. Als Übergang vom eingegrüntem Ortsrand zum Kies- und Betonwerk mit seinen bestehenden, deutlich höheren Anlagen wird das Gewerbegebiet bezüglich der Gebäudehöhe abgestuft in zwei Zonen gegliedert. Wegen der für den Schwerlastverkehr prädestinierten Erschließung sollen hier für produzierendes Gewerbe z.B. im Anlagenbau u. dgl. mit eingebauten Kranbahnen ausgerüstete Montagehallen ermöglicht werden. Dazu wird die höchstzulässige Wandhöhe zum Rand des Gebiets hin mit 10,5 m und im westlichen Teil mit 12,0 m festgesetzt. Um auf der ohnehin nahezu ebenen Fläche auch weitläufigere zusammenhängende Anlagen auf einheitlichem Niveau zu ermöglichen, wird die maximale Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens nicht unnötig kleinteilig gegliedert, sondern als einheitliches Höchstmaß für das gesamte Gewerbegebiet festgelegt.

Die höchstzulässige Höhenlage im Mischgebiet orientiert sich am Gebäudebestand bzw. am Gelände. Im **MI 1** u. **MI 2** bietet die zulässige Wandhöhe mit einem mit dem angrenzenden Wohngebiet verträglichen Maß ein Potential zur Nachverdichtung. Im **MI 3** kann die Höhe aufgrund der gleichwertigen Lage am Ortsrand dem **GE 2** entsprechen. Diese dürfte jedoch nur im Falle eines Ersatzbaus zum Tragen kommen.

Um die Gesamthöhen der Gebäude angesichts der mit den weit gefassten Baugrenzen möglichen großen Grundflächen zu begrenzen, wird zusätzlich zur Wandhöhe eine maximale Gesamthöhe festgesetzt. Damit wird bei geneigten Dächern die Firsthöhe begrenzt.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Während im **MI** dem Bestand entsprechend die offene Bauweise festgesetzt wird, sollen im **GE** mit einer abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von bis zu 100 m möglich sein, um eine zweckmäßige und dennoch das Landschaftsbild nicht zu sehr störende Nutzung zu ermöglichen. Für eine Aufteilung des Gewerbegebiets in einzelne Bauflächen gibt es keine Veranlassung, die Baugrenzen sichern lediglich einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche. Entsprechend dem Bestand mit den bis unmittelbar an den Mühlbach heranreichenden Gebäuden wird auf eine vom Mühlbach abgesetzte Baugrenze verzichtet. Damit soll eine Fortnutzung der bestehenden Anlagen bzw. eine, wie derzeit vorhanden, in die Flächen des Kieswerks übergehende Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Auch im **MI** werden die Baugrenzen gezielt großzügig bemessen, um eine vielfältige, gemischte Nutzung zu ermöglichen. Im **MI 2** wird die Ausdehnung des bestehenden Werkstattgebäudes alle nach Norden zum Schutz des Landschaftsbildes begrenzt und zum Schutz des Mühlbachs werden beiderseits seines Ufers größere Abstände eingehalten.

5.5 Bauliche Gestaltung

Besondere Regelungen zur baulichen Gestaltung im Hinblick auf das Ortsbild erscheinen angesichts der den Ort prägenden Anlagen des Kies- und Betonwerks nicht erforderlich. Maßgeblich für das Erscheinungsbild der künftigen Bebauung ist, insbesondere am Ortsrand, ihre Höhenentwicklung, die mit den festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen bereits ausreichend geregelt ist.

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses, Erhöhung des Verdunstungsgrades und Reduzierung der Flächenversiegelung wird für Dächer mit einer Neigung von nicht mehr als 10° aufgrund ihrer guten Eignung eine Begrünung vorgeschrieben.

Zur Förderung des Einsatzes von Solaranlagen wird für diese eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um weitere 2,00 m zugelassen.

5.6 Werbeanlagen

Wenngleich aufgrund der Lage des Gebiets und der beabsichtigten Nutzung ein großer Bedarf an Werbeanlagen nicht gegeben sein dürfte, wird aus ortsgestalterischen Gründen vorsorglich die Zulässigkeit von Werbeanlagen anhand der auch für andere vergleichbare Gebiete in der Gemeinde geltenden Anforderungen geregelt.

5.7 Verkehr und Erschließung

Zur Verkehrserschließung des Gewerbegebiets und des **MI 3** wird die bestehende private Zufahrt zum Kies- und Betonwerk als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Sie ist aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung bereits für den Begegnungsverkehr zweier Lkw ausgebaut. Zur vollständigen Erschließung des Plangebiets wird sie entlang der Ostseite des Sägewerksgeländes verlängert und an die Mühlstraße angebunden. Die nach den zu berücksichtigenden, vorherrschenden Geschwindigkeiten bemessenen freizuhaltenden Sichtflächen können im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen gewährleistet werden.

Die Abwasserentsorgung ist grundsätzlich durch die vorhandenen dezentralen Kläranlagen sichergestellt. Abhängig vom konkreten Bedarf können diese erweitert werden, falls erforderlich kann durch Leitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen auch ein Anschluss an die Kanalisation bzw. an die zentrale Kläranlage der Gemeinde hergestellt werden.

Wasser- und Stromversorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die bestehenden und ausreichend leistungsfähigen Versorgungsnetze gewährleistet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Rahmen der Abfallwirtschaftssatzung durch den Landkreis Berchtesgadener Land und bei Gewerbebetrieben nach den Regelungen der Gewerbeabfallverordnung. Auf den einzelnen Grundstücken bestehen ausreichend Möglichkeiten zur Schaffung der für die Sammlung notwendigen Stauräume sowie befestigter Übergabebereiche.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist aufgrund der günstigen Bodenverhältnisse durch Versickerung möglich.

5.8 Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz

Zur Wahrung des Ortsbildes und der Einbindung der Misch- und Gewerbegebiete in die Landschaft sowie aus Gründen des Natur- und Artenschutzes werden Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die zu befestigenden Flächen von Zufahrten, offenen Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässig herzustellen, um die Bodenversiegelung angesichts der hohen zulässigen Grundflächen für Gebäude darüber hinaus möglichst gering zu halten und die flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser zu erleichtern.

Um Beeinträchtigungen von möglichen Fledermausvorkommen und der Avifauna zu vermeiden, ist das Beleuchtungskonzept zwingend artenschutzfachlichen Gesichtspunkten anzupassen. Dies bedeutet Festsetzungen, die die Platzierung der Lichtquellen, die Farbtemperatur der Beleuchtung und die zulässigen Betriebszeiten einer Außenbeleuchtung betreffen.

Da die faunistischen Erhebungen noch nicht abgeschlossen sind und somit auch noch keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen konnte, ist es möglich, dass im Verlauf des weiteren Verfahrens weitere Artenschutzmaßnahmen formuliert und festgesetzt werden.

5.9 Eingriff/Ausgleich

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen entsprechend der im Umweltbericht (s. 9.3) vorgenommenen Bilanzierung Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendigen Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Entwicklung einer mesophilen Baum-/Strauchhecke mit angrenzender artenreicher Krautflur. Diese Strukturen binden das Gewerbegebiet im Süden in die Landschaft ein.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

6 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	9.484 m ²	ca.	34 %				
Mischgebiet	6.704 m ²	ca.	24 %	>	Bauland	16.188 m ²	ca. 58 %
Grünfläche Ortsrandeingrünung	1.850 m ²	ca.	7 %				
Grünfläche mit Erhaltungsfunktion	761 m ²	ca.	3 %				
Ausgleichsflächen	1.472 m ²	ca.	5 %	>	Grünflächen	4.083 m ²	ca. 15 %
Wasserfläche	257 m ²	ca.	1 %	>	Wasserflächen	257 m ²	ca. 1 %
Straßenverkehrsfläche privat	797 m ²	ca.	3 %				
Straßenverkehrsfläche öffentlich	6.338 m ²	ca.	23 %	>	Verkehrsflächen	7.135 m ²	ca. 26 %
weitere Sichtflächen	12 m ²	ca.	0 %	>	sonstige Flächen	12 m ²	ca. 0 %
Geltungsbereich	27.675 m ²		100 %			27.675 m ²	100 %

7 Auswirkungen der Planung

Die seit Jahrzehnten im Landschaftsbild verankerte gewerbliche Nutzung kann fortgeführt und die Ausweisung von neuem Gewerbegebiet an anderer Stelle vermieden werden. Die zulässige Bebauung mit Gebäuden in Ausdehnung und Höhe weit über dem Bestand wird das Ortsbild dennoch verändern. Mit einer umlaufenden Eingrünung kann der Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden. Aufgrund seiner Lage ist der Ortsrand an dieser Stelle der öffentlichen Wahrnehmung jedoch weitestgehend entzogen. Der gewerblich bedingte Verkehr, auch zum nördlichen Teil des Plangebiets, kann noch deutlicher auf die Zufahrt von Süden konzentriert und die Mühlstraße noch besser entlastet werden.

8 Umweltprüfung, Umweltbericht

Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB mit den aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wird als gesonderter Bestandteil der Begründung beigelegt (s. 9.3).

9 Anlagen

- 9.1 Schalltechnische Untersuchung, Bericht 070-03135-02, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Augsburg, 26.02.2026
- 9.2 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Weber M., Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten Part GmbH, Traunstein, 06.10.2025
- 9.3 Umweltbericht, Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten Part GmbH, Traunstein, 11.03.2026

Saaldorf-Surheim, den

.....
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung

Josef Brüderl Jahnstr.10
Dipl.-Ing. Univ. 83395 Freilassing
Architekt 08654.7767 648
Stadtplaner j_b@josefbruederl.de

**Mühlbacher
und Hilse**

Landschaftsarchitekten
PartGmbH
Maximilianstraße 18
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)861-230 84 83
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de