

GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

„ABTSDORF SÜDOST“

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

SCHMID + PARTNER

Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin

Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin

www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

info@schmid-planung.com

10.08.2026

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
I. Planungsgegenstand	2
1. Ziele und Erfordernis der Planaufstellung	2
2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Darlegung des Flächenbedarfs ..	2
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches.....	2
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Übergeordnete Planung	5
6. Sonstige örtliche Planungsgrundlagen.....	6
II. Planinhalte und Festsetzungen	7
1. Geplante bauliche und sonstige Nutzung.....	7
2. Grünordnung	11
3. Erschließung	13
4. Denkmalschutz.....	13
5. Starkniederschläge.....	14
6. Immissionsschutz	15
7. Größe des Geltungsbereiches	15
B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)	16
1. Einleitung.....	16
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	16
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung.....	16
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
2.1. Schutzgut Boden	17
2.2. Wasser	18
2.3. Tiere und Pflanzen	18
2.4. Mensch und Siedlung.....	19
2.5. Orts- und Landschaftsbild	20
2.6. Klima und Luft	20
2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.8. Wechselwirkungen	21
2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen	21
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	21
4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	21
4.2. Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“	22
4.3. Eingriffsregelung	22
5. Alternative Planungslösungen.....	24
6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	24
7. Methodisches Vorgehen.....	25
8. Zusammenfassung.....	25

Der Begründung liegt der Bebauungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 10.08.2026 zugrunde.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 19.05.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Abtsdorf Südost“ beschlossen.

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

I. Planungsgegenstand

1. Ziele und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim ist bestrebt, zur Deckung des anhaltenden Wohnraumbedarfs geeignete Flächen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Umgang mit Grund und Boden unter vorrangiger Nutzung vorhandener Infrastrukturen sowie einer maßvollen Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen angestrebt.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen. Diese sind jedoch aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse häufig nur eingeschränkt verfügbar und reichen zur Deckung des aktuellen Bedarfs nicht aus. Die noch unbebauten Baulandflächen im Gemeindegebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz und stehen einer zeitnahen baulichen Entwicklung vielfach nicht zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde, im Osten und Süden des Ortsteils Abtsdorf im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung eine maßvolle Siedlungsergänzung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll für die dazwischenliegenden, überwiegend bereits bebauten Grundstücke, eine Erhaltung der bestehenden dörflich geprägten Strukturen sichergestellt werden.

Deshalb wird für den östlichen und südlichen Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan sowie für den dazwischen liegenden Bereich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Bei diesen bereits größtenteils bebauten Grundstücken soll sich eine zukünftige bauliche Entwicklung im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur orientieren. Daher soll durch den einfachen Bebauungsplan hier insbesondere die Art der baulichen Nutzung geregelt werden. Ziel ist insbesondere der Erhalt der dörflich geprägten Struktur im Nahbereich zum denkmalgeschützten Ensemble des historischen Ortskerns sowie eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen, ohne eine übermäßige planerische Überformung des Bestandes vorzunehmen. Im östlichen und südlichen Teilbereich ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Im Rahmen des qualifizierten Bebauungsplanes sollen hier zur Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild entsprechende Festsetzungen getroffen und auch ein Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert werden.

2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Darlegung des Flächenbedarfs

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet, im Osten als Obstgarten und im Süden als Grünfläche dargestellt. Lediglich die Randbereiche sowie die Fläche, auf der eine Streuobstwiese zur Ortsrandeingrünung und zur Erbringung der Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist, sind derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Durch die Planung werden somit nur in sehr geringem Umfang derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist bereits baulich und/oder als Obstwiese genutzt. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen erfolgt ausschließlich zur Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes sowie zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Ortsteil Abtsdorf liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim und befindet sich jeweils in einer Entfernung von rund 3 km zu den Hauptorten Saaldorf und

Surheim. Aufgrund der geringen Entfernung können die zentralen Einrichtungen und Infrastrukturen der Hauptorte genutzt werden. Der Ortsteil Abtsdorf ist durch die in der Ortsmitte konzentrierten alten Anwesen geprägt, die ihren historischen Charakter weitgehend bewahrt haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich entlang der den Ortsteil von Nord nach Süd durchquerenden Gemeindestraße bis zum östlichen sowie südlichen Ortsrand. Der Qualifizierte Bebauungsplan umfasst die Fl.-Nrn. 1154/1, 1154/2, 1113, 1113/1, 1113/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1154, 1158 und 1144 der Gemarkung Saaldorf. Der Einfache Bebauungsplan umfasst die Fl.-Nrn. 1156, 1105, 1105/1, 1103/1, 1103, 1104, 1109, 1109/1, 1161/1, 1161/2, 1161/3, 1160 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 1144. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,54 ha.

Das Gebiet weist eine dörflich geprägte Nutzungsmischung auf. Im nordwestlichen Teilbereich sind ein denkmalgeschütztes Bauernhaus, eine landwirtschaftliche Hofstelle, die im Nebenerwerb betrieben wird, sowie nach Süden anschließend einige Wohnbauten vorhanden. Im nordöstlichen Teilbereich befindet sich ein Doppelwohnhaus mit südlich vorgelagerter Obstwiese, deren Baumbestand bereits überaltert bzw. teilweise abgestorben ist und daher zum Teil entnommen worden ist. Östlich hierzu befinden sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle mit vorgelagerter Obstwiese und ein Lagerplatz für Holz.

Die östlich, südlich und südwestlich angrenzenden Flächen sind überwiegend als landwirtschaftliche Wiesen genutzt.

Der nächstgelegene Betrieb mit Tierhaltung befindet sich nördlich des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nrn. 1118 und 1148. Gemäß den vorliegenden Genehmigungsunterlagen ist für den Betrieb ein Tierbestand von insgesamt 148 GV zulässig. Auf Grund der nächstgelegenen bestehenden betriebsfremden Wohngebäude auf den Fl.-Nrn. 1156, 1154/1, 1154/2 und 1120 dürfen im westlichen Stallteil max. 40 GV, beschränkt auf Rinder unter 2 Jahren und Kälber, sowie im östlichen Stall max. 108 GV untergebracht werden. Der östliche Stall weist zur bestehenden Wohnbebauung einen Abstand von ca. 36 m und zur geplanten Bebauung einen Abstand von ca. 60 m auf. Die geplante Bebauung rückt somit nicht näher an den Betrieb heran als der Baubestand, der in der letzten Genehmigung des Betriebes bereits zu berücksichtigen war.

Nach überschlägiger Betrachtung ist gemäß der „Abstandsregelung Rinderhaltung“ (erarbeitet vom Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft der Bayerischen Immissionsschutzbehörde) bei 108 GV in einem Dörflichen Wohngebiet ab einem Abstand von mehr als ca. 42 m keine relevante Beeinträchtigung durch Geruch zu erwarten. Für die Wohngebäude auf den Fl.-Nrn. 1156, 1154/1, 1154/2 kann der sogenannte „grüne Bereich“ demnach zwar nicht erreicht werden, jedoch wurde im Rahmen der Baugenehmigung des Stalles festgestellt, dass der vorhandene Abstand als ausreichend anzusehen ist, da die Gebäude außerhalb der bekannten Hauptwindrichtungen (AK Kirchanschöring) liegen. Eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes ist derzeit nicht geplant. Aufgrund der bereits dazwischenliegenden Wohngebäude ist auch nicht davon auszugehen, dass der Betrieb in seiner Entwicklung durch die geplanten Neubauten eingeschränkt wird.

Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung befindet sich westlich des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 1110 und weist einen Tierbestand von 67 GV auf. Der Stall liegt in einem Abstand von ca. 85 m zur geplanten Bebauung. Gemäß „Abstandsregelung Rinderhaltung“ ist bei einem Tierbestand von 67 GV im Dörflichen Wohngebiet ab einem Abstand von ca. 33 m keine relevante Beeinträchtigung durch Geruch zu erwarten.

In einer Entfernung von 100 m bis 150 m zum Geltungsbereich befindet sich auf Fl.-Nr. 1130 ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Tierbestand von 135 GV. Hier ist ab einer Entfernung von rund 48 m mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Diese beiden Betriebe mit Tierhaltung auf Fl.-Nr. 1110 und Fl.-Nr. 1130 liegen westlich des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes. Durch die Aufstellung des in einem Teilbereich angrenzenden einfachen Bebauungsplanes sowie durch den südlich

gelegenen qualifizierten Bebauungsplan werden sie in ihrer bestehenden zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt. Zudem ist auch hier im unmittelbaren Umfeld der Betriebe bereits Wohnbebauung vorhanden. Bei künftigen Neubauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes sind die im Einzelfall maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie gegebenenfalls erforderliche Abstände im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Das Gebiet ist über die vorhandenen Gemeindestraßen bereits erschlossen, sodass für die geplante Entwicklung die bestehende Infrastruktur zur Verfügung steht.

Ein Teilbereich im Nordwesten des Geltungsbereiches liegt innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Ortskern Abtsdorf“, dessen städtebauliche Struktur und bauliche Ausprägung im Denkmalatlas wie folgt beschrieben wird:

„Abtsdorf ist als Kirchdorf auf einem Hügelrücken südlich oberhalb des Abtsdorfer Sees gelegen und durch eine locker angeordnete Bebauung entlang der Nord-Süd verlaufenden Dorfstraße geprägt. Charakteristisch für das Ensemble sind ehemalige Hofstellen des Salzburger Flachgauhof-Typs mit zugehörigen Freiflächen und Streuobstwiesen, die zusammen mit der spätgotischen Filialkirche St. Jakobus major einen ortsbildprägenden und historisch gewachsenen Siedlungszusammenhang bilden.“

Das Gelände steigt im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches von Nordwesten nach Südosten um etwa 5 m an. Im südlichen Teilbereich fällt das Gelände von Norden nach Süden stark ab.

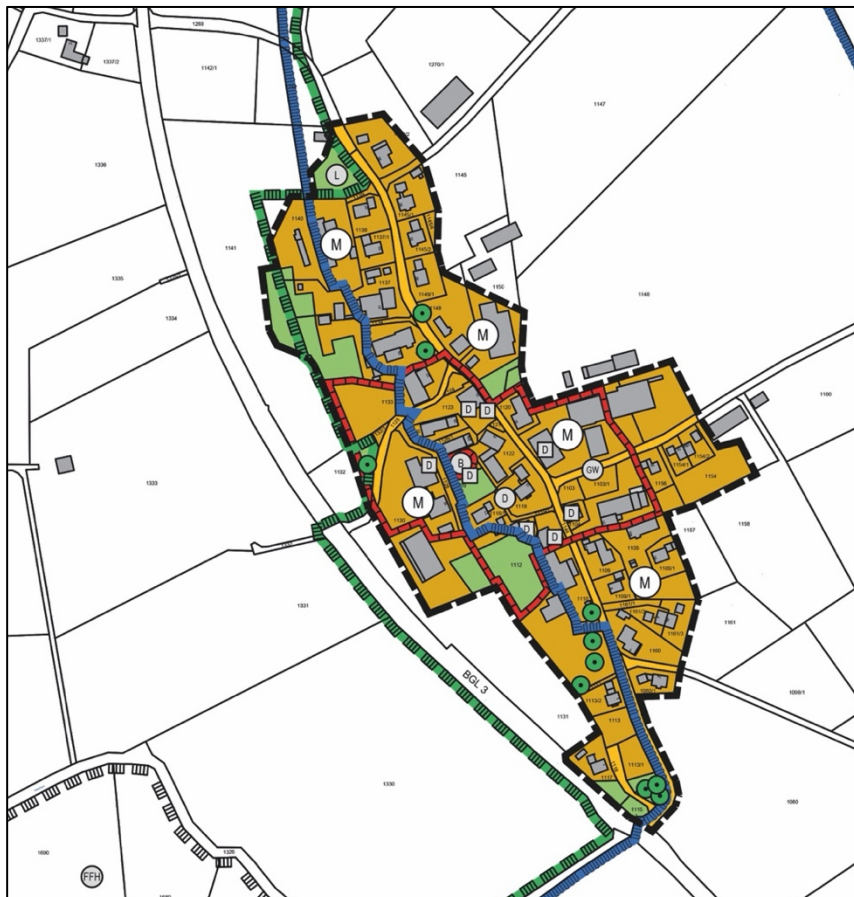
Die bestehende Gemeindestraße, welche von Nord nach Süd und von dieser abzweigend nach Osten verläuft, wird in den entsprechenden Teilbereichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde für den gesamten Ortsteil Abtsdorf überarbeitet und an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Der Bereich des Bebauungsplanes soll wie das gesamte Bauland in Abtsdorf künftig als „Gemischte Bauflächen (M)“ dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.



Bestehender Flächennutzungsplan mit geplantem Geltungsbereich der Änderung, ohne Maßstab



Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Abtsdorf, ohne Maßstab

5. Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, Stand Juni 2023) sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert, die als Vorgaben für die Planung zu beachten sind.

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim liegt gemäß Strukturkarte im allgemeinen ländlichen Raum. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich mit dem Mittelzentrum Laufen im Norden sowie dem Oberzentrum Freilassing im Süden zentralörtliche Standorte mit überörtlicher Versorgungsfunktion. Damit liegt die Gemeinde zugleich im Einzugsbereich der grenznahen Verdichtungsräume. Zudem ist das Gemeindegebiet dem Gebiet Nr. 2 „Salzachhügelland mit Waginger – Tachinger See und Rupertiwinkel“ für Tourismus und Erholung zugeordnet.

Das LEP verfolgt das Ziel einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung demographischer Entwicklungen und ortsspezifischer Gegebenheiten. Dabei sind Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen (LEP G 3.2) und neue Bauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden (LEP Z 3.3). Für Gemeinden im ländlichen Raum wird zugleich eine eigenständige und nachhaltige Entwicklung angestrebt, die sowohl die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums als auch die Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur umfasst (LEP 2.2.5). Darüber hinaus sind landwirtschaftliche Nutzflächen, prägende Landschaftsräume sowie regionaltypische Ortsbilder zu erhalten und weiterzuentwickeln (LEP 7.1.). Im Hinblick auf die Lage im Einzugsbereich zentraler Orte ist zudem eine Verbesserung der Erreichbarkeit und eine Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs anzustreben, um eine nachhaltige Mobilität zu gewährleisten (LEP G 3.1.2, G 7.1).

Regionalplan Südostoberbayern (Region 18)

Im Regionalplan Südostoberbayern ist Saaldorf-Surheim dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Die Siedlungsentwicklung soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sind Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen und neue Siedlungsflächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Zudem ist die weitere bauliche Entwicklung an vorhandenen beziehungsweise kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen auszurichten (B II 1).

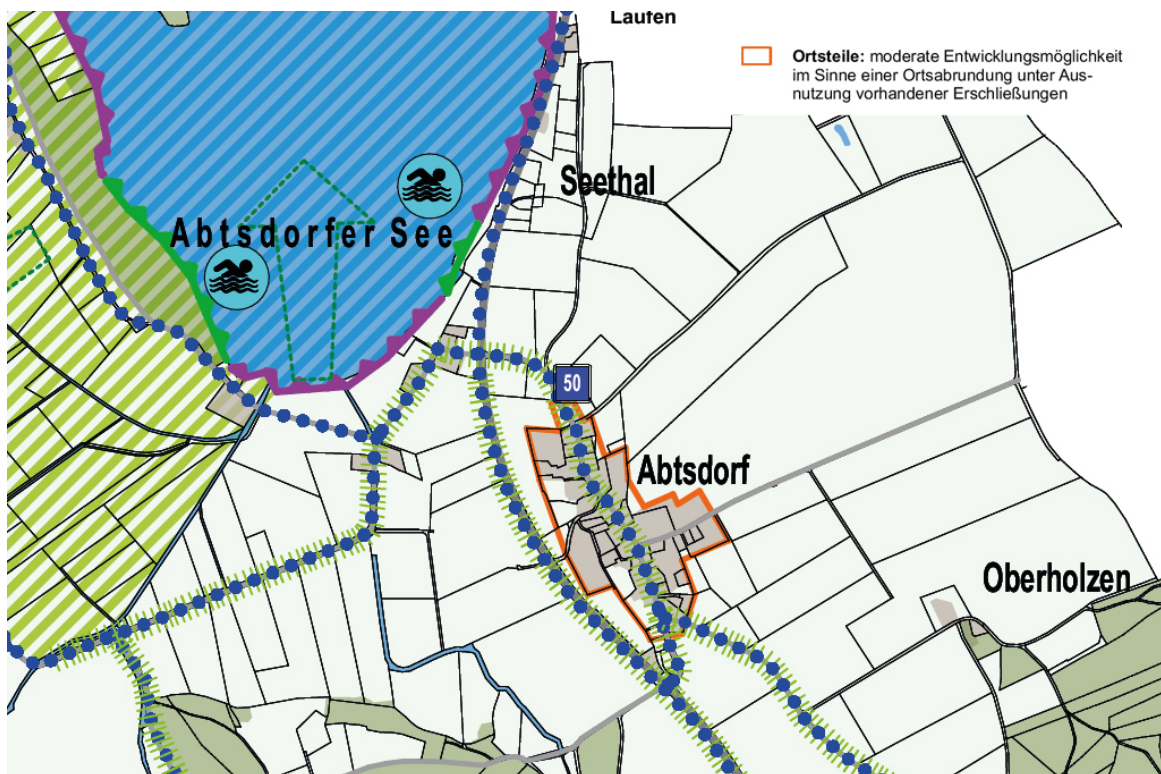
Darüber hinaus soll sich die Siedlungsentwicklung organisch vollziehen und auf die bestehenden Siedlungsbereiche konzentrieren (B II 3.2). Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen (B II 5). Ergänzend wird gefordert, Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung aufeinander abzustimmen sowie den öffentlichen Personennahverkehr zu stärken, um eine nachhaltige Erreichbarkeit zu gewährleisten (B II 3.2 Z).

Die geplante Ausweisung des Baugebietes entspricht somit weitgehend den Vorgaben des Regionalplanes und den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

6. Sonstige örtliche Planungsgrundlagen

Ortsentwicklungskonzept

Im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Saaldorf-Surheim wird für den Ortsteil Abtsdorf eine maßvolle siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung vorgesehen. Diese soll insbesondere im Sinne einer Ortsabrundung sowie durch die Nutzung vorhandener Baulücken und kleinräumiger Entwicklungspotenziale erfolgen. Dabei wird angestrebt, bestehende Erschließungsanlagen effizient zu nutzen und neue Bauflächen nur in einem dem Ortsteil angemessenen Umfang zu entwickeln. Gleichzeitig soll die gewachsene dörfliche Siedlungsstruktur mit ihrer Nutzungsmischung erhalten und eine ungeordnete Ausdehnung in die freie Landschaft vermieden werden. Ziel ist es, zusätzlichen Wohnraum bedarfsgerecht zu schaffen und zugleich die ortstypischen Freiraum- und Landschaftsqualitäten sowie die Eigenart des Ortsteils langfristig zu sichern.



Ausschnitt aus der Rahmenplanung für die Gesamtgemeinde Saaldorf-Surheim

Quelle: Teilfortschreibung (2023) zur Ortsentwicklungsplanung 2016 – Abschlussbericht

7. Schutzgebiete

7.1. Schutzgebiete des Naturschutzes

Westlich des Ortsteiles Abtsdorf schließt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Abtsdorfer Sees und der ihn umgebenden Landschaft“ (LSG-00303.01) an.

Das gesamte Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim befindet sich in der Biosphärenregion Berchtesgadener Land. Seit 2010 umfasst diese den ganzen Landkreis Berchtesgadener Land.

7.2. Trinkwasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im Einzugsgebiet für die Trinkwasserversorgung „Lauterbrunn“ (Objektkennzahl 2150804300001) sowie teilweise innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes „Lauterbrunn“ (Gebietskennzahl 2210804300023). Es sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

II. Planinhalte und Festsetzungen

1. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Um eine geordnete, an den Bestand angepasste Entwicklung sowie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden am östlichen und südlichen Ortsrand sicherzustellen, wird für den nordöstlichen und südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ein qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

Städtebauliches Ziel ist eine harmonische Erweiterung des bestehenden Siedlungsrandes unter Berücksichtigung der ortstypischen, ländlich geprägten Struktur. Im Nordosten soll im Bereich des bestehenden Doppelhauses eine maßvolle Erweiterung zugelassen werden. Südlich davon sollen zwei zusätzliche Wohngebäude ermöglicht werden. Im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Süden sind zwei weitere Einzelhäuser sowie eine maßvolle Nachverdichtung beim bestehenden Wohnhaus vorgesehen.

Zur Einbindung der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild werden geeignete Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Für die im Nordosten geplante Bebauung ist südlich davon als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft eine neue Obstwiese anzulegen, die zugleich der Eingrünung des Ortsrandes dient.

Für den westlich hiervon gelegenen Teilbereich, der sich östlich der Ortsstraße erstreckt und bereits im Wesentlichen bebaut ist, wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Dies gilt ebenso für den ganz im Süden an der Kreisstraße BGL 3 gelegenen Bereich. Die zukünftige bauliche Entwicklung soll sich in diesen Bereichen an der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur orientieren. Der Bereich ist durch die bestehende Bebauung im Planungsgebiet sowie der unmittelbaren Umgebung städtebaulich geprägt und weist eine dörflich typische Nutzungsmischung auf. Insbesondere soll auch der Fortbestand der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung gesichert und eine teilweise Umnutzung für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe neben der Wohnnutzung ermöglicht werden. Bei künftigen Vorhaben ist insbesondere die teilweise Lage innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles sowie die vorhandenen Baudenkmäler im Geltungsbereich sowie im Nähebereich zu beachten.

Art der baulichen Nutzung:

Das gesamte Planungsgebiet wird als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahme nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

Ziel ist es, die bestehende und künftig angestrebte Durchmischung von Wohnen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe – insbesondere im Nebenerwerb – sowie sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben planungsrechtlich zu sichern und eine verträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird damit der Erhalt der ortstypischen Siedlungs- und Nutzungsstruktur unterstützt und eine bedarfsgerechte Ergänzung der Wohnnutzung im Zusammenhang mit den gewachsenen dörflichen Strukturen gewährleistet.

Tankstellen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen, da diese Nutzung in erheblichem Maß zusätzlichen Verkehr erzeugen könnte, und die bestehenden

Erschließungsanlagen nicht übermäßig belastet werden sollen. Ferner würde sich eine Tankstelle hier nicht in das gewachsene Ortsbild einfügen.

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind freizuhalten von Bebauung, Bepflanzung sowie sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

Stellplätze sind im Bereich von Sichtdreiecken unzulässig.

Entlang der Kreisstraße ist eine Anbauverbotszone mit einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand zu beachten.

Im Bereich der einfachen Bebauungspläne soll sich im Übrigen die künftige bauliche Nutzung am Baubestand orientieren, so dass auf weitergehende Festsetzungen verzichtet wird und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

Für die Teilbereiche des qualifizierten Bebauungsplanes hingegen werden weitere Festsetzungen getroffen, die im Folgenden näher begründet werden.

Maß der baulichen Nutzung und Höhen der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 begrenzt, um einerseits eine maßvolle bauliche Entwicklung zu ermöglichen und andererseits ausreichende Freiflächen zu erhalten bzw. die Bodenversiegelung entsprechend zu beschränken.

Ergänzend zur regulären Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen, wenn die zusätzlich beanspruchten Flächen versickerungsfähig ausgebildet, unterirdische Anlagen mit einer mind. 0,50 m starken begrünten Vegetationsschicht oder die betreffenden Dachflächen extensiv begrünt werden. Dadurch werden die Auswirkungen der erhöhten Flächeninanspruchnahme auf den Boden, den Wasserhaushalt und die Durchgrünung des Baugebiets gemindert.

In Anlehnung an die dörflich geprägte Baustruktur sind für Hauptgebäude höchstens zwei Vollgeschosse und eine seitliche Wandhöhe von maximal 6,30 m zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 3,50 m. Die Wandhöhen werden jeweils ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen. Unabhängig davon ist hinsichtlich des Abstandsflächenrechts die seitliche Wandhöhe ab Geländeoberfläche zu bemessen.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese Festsetzung gilt entsprechend auch für Garagen und Nebenanlagen. Die festgesetzten Höhen sind auf die Höhenlage der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie den bestehenden Geländeverlauf abgestimmt.

Geländemodellierungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind in Stufen von jeweils max. 160 cm Höhe und einer Breite (Versatz bis zur nächsten Stufe) von mind. 90 cm zulässig sowie als Böschungen mit einer Neigung von max. 45°. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 160 cm zulässig und bei einer Höhe von mehr als 50 cm als begrünte Natursteintrockenmauer auszuführen.

Zudem darf das Gelände nur auf ein bereits in einem Bereich auf dem Grundstück vorhandenes Niveau angeglichen werden. Die Geländeoberfläche ist zu den Verkehrsflächen und zu den an den Grundstücksgrenzen bestehenden Geländehöhen anzugleichen.

Bauweise und überbaubare Flächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen werden für die bestehenden Wohnhäuser sowie für die geplanten Einzelhäuser etwas großzügiger festgesetzt, damit ein gewisser Gestaltungsspielraum

gegeben ist. Die Ausrichtung der Baukörper bleibt freigestellt, so dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht wird. Hinsichtlich des Doppelhauses im Nordosten soll entlang der Gemeindestraße die bestehende Vorgartenzone weitgehend beibehalten werden und ein Heranrücken an den nördlich gelegenen Rinderstall vermieden werden. Im Übrigen sind maßvolle Erweiterungen zulässig.

Bei den geplanten Neubauten im Nordosten wird der Abstand der Baugrenzen zu den nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen mit 4 m festgesetzt. Zur südlichen Grundstücksgrenze bzw. zur festgesetzten Ausgleichsfläche ist ein Abstand von 7 m vorgesehen, um eine entsprechende Gartengestaltung an der Südseite zu ermöglichen.

Bei den geplanten Neubauten im Süden wird der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen im Norden mit 4 m und im Süden 5 m festgesetzt. Zur Wahrung der Vorgartenzone entlang der Gemeindestraße ist ein Abstand von 3 m vorgesehen. Im Westen beträgt der Abstand der Baugrenzen 4 m bzw. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie 7 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Wiese.

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese die festgesetzten Abmessungen (Fläche: max. 12 m², Wandhöhe max. 2,50 m) nicht überschreiten, die zulässige Grundflächenzahl und die Abstandsflächen eingehalten werden.

Zur Sicherstellung einer flexiblen Nutzung der Baugrundstücke dürfen nicht überdachte Stellplätze und Lagerflächen sowie überdeckte bauliche Anlagen bzw. Anlagenteile unterhalb des natürlichen Geländes (z.B. Tiefgaragen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

Zugleich wird für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Dachüberstände, Balkone und eingeschossige Erker eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,50 m zugelassen, sofern der Hauptbaukörper innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verbleibt.

Abstandsflächen

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

Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

Um eine städtebaulich geordnete Situation hinsichtlich der Garagen und überdachten Einstellplätzen sowie der Zufahrtssituation zu erreichen, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diesbezüglich werden ergänzend zu den Baugrenzen in einzelnen Bereichen auch Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

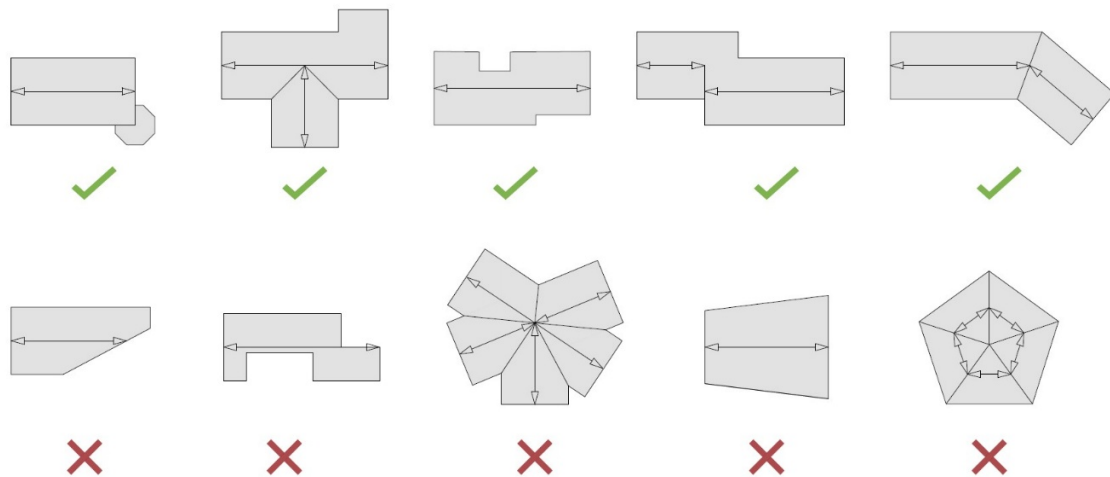
Nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen- und Grundstückszufahrten sind in dauerhaft versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, beispielsweise als Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kiesfläche oder Pflasterbelag mit Rasenfugen.

Vor Garagen- und Einfahrtstoren ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,00 m freizuhalten. Dies gilt auch für Tore in Einfriedungen im Bereich der Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen. Die Tore dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum aufschlagen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Vorschriften der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 16.09.2025 sind anzuwenden.

Gebäudeform

Als Grundrissform für die Hauptbaukörper ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $\frac{1}{5}$ länger als die Breitseite ist, wobei der First parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Gebäude können sich auch aus mehreren rechteckigen Hauptbaukörpern zusammensetzen (z.B. L- oder T-Form).



Beispiele für zulässige und unzulässige Gebäudeformen

Zulässig sind Einschnitte, Vor- und Rücksprünge, Anbauten sowie auch Verschneidungen mehrerer Rechtecke, sofern die rechteckigen Grundformen der Hauptbaukörper klar erkennbar bleiben.

Unzulässig sind Gebäudeformen, bei denen die Rechteckform der Hauptbaukörper durch unverhältnismäßig große oder übermäßig viele Einschnitte, Ausschnitte, Durchdringungen, Anbauten oder vergleichbare Gestaltungsmerkmale nicht mehr klar als Grundform erkennbar ist.

Dachform

In Abstimmung auf die bestehende Bebauung sind die Dächer von Hauptgebäuden als Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 17° und höchstens 32° auszuführen.

Bei Garagen und Nebenanlagen sowie Anbauten an Hauptbaukörper sind geneigte Dächer von mind. 5° und höchstens 32° zulässig. Flachdächer sind nur bei Baukörpern mit einer Grundfläche von maximal 30 m² und einer seitlichen Wandhöhe von maximal 3,00 m zulässig.

Ergänzend werden Vorgaben zu Material und Farbgebung der Dacheindeckung getroffen. Die Festsetzungen dienen der gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen in die bestehende Bebauung sowie in das Orts- und Landschaftsbild.

Fassadengestaltung

Fassadenbekleidungen sind in Putz, Holz oder Holzwerkstoffen zulässig.

Dachaufbauten

Zur Sicherung einer ausgewogenen und ruhigen Dachlandschaft werden Form, Abmessungen, Abstände und Anordnung der Gauben und Quergiebel auf den Hauptgebäuden geregelt. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Dachaufbauten dem Hauptdach gestalterisch unterordnen und eine übermäßige Zergliederung der Dachflächen vermieden wird.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Antennen sind möglichst unauffällig in die Gebäude- und Dachgestaltung zu integrieren. Aufgeständerte oder freistehende Anlagen sind daher nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie für eine wirksame Nutzung erforderlich sind und das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Die gebündelte Anordnung von Antennen bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen trägt zusätzlich zur Vermeidung störender technischer Einzelanlagen bei.

Einfriedungen und Sichtschutz

Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich sockellose Zäune mit einer Höhe von bis zu 1,20 m, gemessen ab dem natürlichen beziehungsweise hergestellten Gelände,

zulässig. Diese sind sockellos mit einem Abstand von 15 cm zum Boden zu errichten, um die Tierwanderung nicht zu behindern.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind darüber hinaus ruhig gestaltete, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sämtliche Einfriedungen sind in diesen Bereichen, um mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur Abschirmung gegenüber benachbarten Grundstücken dürfen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze – ausgenommen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen – im gegenseitigen Einvernehmen ruhig gestaltete, verputzte Mauern oder Sichtschutzwände aus Holz errichtet werden. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 5,00 m je Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

2. Grünordnung

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes umfasst sowohl bereits bebaute, gut durchgrünte Grundstücke sowie eine Obstwiese mit extensiv genutztem Grünland auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1154. Diese wird im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung (vgl. Umweltbericht) entsprechend berücksichtigt.

Planungsziele:

Zur Eingrünung des Ortsrandes und zur besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist südlich der geplanten Bebauung im Nordosten eine private Grünfläche in Form einer Obstwiese anzulegen, die zugleich als Ausgleichsfläche festgesetzt wird.

Zur Durchgrünung des Gebietes sind die Gärten mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Bauparzelle ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Zur Erhaltung der biologischen Vielfalt sind bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen vorwiegend standortheimische (autochthones Pflanzmaterial) sowie klimaresistente Gehölze zu verwenden. Insbesondere ist auf die Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/ Nektarangebot und Raumwirkung zu achten. Bei Obstbaumpflanzungen ist auf widerstandsfähige, regionaltypische Sorten zu achten.

Um optimale Voraussetzungen für aktive und passive Solarenergienutzung zu schaffen ist die Wahl der Gehölze und des Standortes so zu treffen, dass eine übermäßige Beschattung der Bauten weitgehend vermieden wird. Insbesondere ist auf eine Verschattungsfreiheit von Süddächern zu achten. Insofern sind ggf. kleinkronige Laubbäume zu bevorzugen.

Es wird auf das Merkblatt Eingrünung - Gehölzliste des Landratsamtes Berchtesgadener Land verwiesen.

Extensiv begrünte Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit Sedumsprossen zu bepflanzen. Hierzu wird auf die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie - der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FLL hingewiesen. Durch die extensive Begrünung von Dächern können Abflussspitzen bei Starkregenereignissen teilweise reduziert werden. Bei extremen Temperaturen wirkt sich diese auch regulierend auf die Dachsicht aus und verhindert ein Aufheizen der Luft in dicht bebautem Gebiet. Somit wird dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung keine kühle Luft zum Austausch entzogen.

Um die Bodenfunktion so weit als möglich zu erhalten, soll der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind daher aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert werden. Im Wasserschutzgebiet werden erhöhte Anforderungen an die Niederschlagswasserversickerung gestellt. Zulässig ist ausschließlich die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über die

belebte Oberbodenzone, sofern kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht. Auf Grund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ist eine Wasserrechtliche Gestattung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Da das Planungsgebiet zudem überwiegend innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Lauterbrunn“ (Gebietskennzahl 2210804300023) in der Zone III A liegt, sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

Hinsichtlich der Außenbeleuchtung sind energiesparende, blend- und streulichtarmer sowie arten- und insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin) entsprechend dem Stand der Technik zu verwenden. Durch die Ausrichtung des Lichtstroms nach unten soll eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume verhindert werden.

Um die Beeinträchtigung geschützter Arten zu vermeiden sind Gehölzarbeiten (z.B. Fällungen oder Rückschnitte) nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, durchzuführen.

Über das Vorhandensein von Altlasten ist nichts bekannt.

Klimaschutz & Energieoptimierung

Im Sinne eines „Allgemeinen Klimaschutzes“ soll eine energieeffiziente Bebauung und Nutzung ermöglicht werden. Durch folgende Festsetzungen sollen daher Rahmenbedingungen hinsichtlich einer Energieoptimierung geschaffen werden, ohne den Gestaltungsspielraum der Bauherren zu sehr einzuschränken:

- Durch kompakte Gebäude kann der Wärmeverlust gesenkt werden. Der Hauptbaukörper hat daher eine rechteckige Form aufzuweisen.
- Zur Ermöglichung der optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie wird auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet. Eine weitgehende Südorientierung ist auf nahezu allen Baugrundstücken möglich.
- Durch die mit 17° - 32° festgesetzte Dachneigung soll je nach Schwerpunkt der Hauskonzeption ein kompakter Baukörper mit geringerer Dachneigung oder eine aktive Nutzung der Sonnenenergie bei größerer Dachneigung ermöglicht werden.
- Um optimale aktive und passive Solargewinne zu erzielen ist eine Verschattung der Gebäude insbesondere durch Großbäume dauerhaft zu vermeiden. Bei beschränktem Raumangebot sollten daher eher kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume bevorzugt und der Standort sorgfältig ausgewählt werden. Als Richtlinie kann hierfür gelten, dass als Abstand von Einzelbäumen zu Fassaden mit Fensterflächen das 1,2 – 1,5 –fache der Wuchshöhe eingehalten werden soll. Die arttypische erreichbare Wuchshöhe sollte ferner die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Da das standortheimische Artenspektrum in dieser Hinsicht in gewisser Weise beschränkt ist, können bei beengten Verhältnissen auch als Hochstamm gezogene heimische Großsträucher zum Einsatz kommen.
- Zur Vermeidung von Beschattung sollten Baumpflanzungen ferner, wenn möglich nicht direkt vor dem Haus, sondern eher in der Diagonale des Hauses erfolgen. Bäume sollten im Idealfall so angeordnet werden, dass sie im Sommer die versiegelten Flächen und gegebenenfalls die Westfassade von Gebäuden verschatten, ohne dabei jedoch die Belichtung mit Tageslicht zu beeinträchtigen und im Winter die Sonneneinstrahlung im Bereich der Südfassade möglichst wenig behindern.
- Um sommerlicher Überhitzung vorzubeugen, wird ferner empfohlen, durch bauliche Maßnahmen auf eine ausreichende Beschattungsmöglichkeit zu achten (z.B. ausreichend großes Vordach, Gebäuderücksprung bei größeren Fensterflächen, außenliegender Sonnenschutz, automatisierte natürliche Lüftung). Ferner kann durch gezielte Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung eine gewisse Hitzeregulation erfolgen. Eine Minimierung der Flächenversiegelung und ein möglichst hoher Vegetationsanteil in den Privatgärten können einer klimabedingten thermischen Belastung entgegenwirken und zur Einhaltung der allgemeinen Klimaschutzziele beitragen.

3. Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen, die in Nord-Süd-Richtung durch den Ortsteil Abtsdorf sowie von dieser abzweigend nach Osten verlaufen. Über das bestehende Straßennetz ist eine ausreichende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Die Kreisstraße BGL 3 verläuft direkt westlich von Abtsdorf und grenzt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Wasserversorgung und Löschwasser

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist durch das bestehende Kanalsystem sichergestellt. Das Abwasser wird nach Laufen abgeleitet und von dort weiter der Kläranlage Siggerwiesen zugeführt. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anlagen ist gewährleistet.

Niederschlagswasser

Das am Grundstück anfallende Niederschlagswasser von Straßenverkehrs-, Hof- und Dachflächen wird auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet durch das gemeindliche Niederschlagswassernetz erfasst und dem Abtsdorfer See zugeführt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung für Privathaushalte erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land. Betriebe und sonstige Nicht Haushalte haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.

4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Nähebereich befinden sich folgende Baudenkmäler und Ensembles:

D-1-72-130-16: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude; Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Bundwerk-Kniestock und Giebelbundwerk, bez. 1867, im Kern 1. Hälfte 19. Jh.; Adresse: Abtsdorf 12

D-1-72-130-13: Steinernes Türgewände und Haustür, bez. 1838; Adresse: Abtsdorf 9

D-1-72-130-15: Mittertennhaus; Bauernhaus, zweigeschossiger, firstgeteilter Satteldachbau mit giebelseitig erschlossenem Stadelteil, Blockbauobergeschoss mit traufseitiger Laube, 18. Jh.; Adresse: Abtsdorf 11

D-1-72-130-19: Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal; Gasthof, breitgelagerter zweigeschossiger Putzbau mit Schopfwalmdach, Türsturz bez. 1803, im Kern 17. Jh.; Adresse: Abtsdorf 20

D-1-72-130-25: Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule; Bildstock, Marmorpfeiler mit Bildnische und geschmiedetem Opferstock, bez. 1688; Adresse: Abtsdorf 23

D-1-72-130-21: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude; Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockbauobergeschoss, giebelseitiger Laube und reich bemaltem Giebelbundwerk, rundbogiges Türgewände bez. 1827, Firstpfette bez. 1871; Adresse: Abtsdorf 23

D-1-72-130-11: St. Jakobus major; katholische Kirche, Filialkirche, Saalkirche; Kath. Filialkirche St. Jakobus major, Saalbau mit Dreiseitschluss und neugotischem Dachreiter, 2. Hälfte 15. Jh., Ausbau im 17. Jh.; mit Ausstattung; Adresse: Abtsdorf 17

D-1-72-130-18: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude; Wohnteil des ehem. Bauernhauses (Altbau), zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, giebelseitiger

Laube, Hochlaube, Taubenkobel und Sterntür, Türsturz bez. 1767, im Kern älter; Adresse: Abtsdorf 19

E-1-72-130-1: Ensemble Ortskern Abtsdorf; Die in der Ortsmitte von Abtsdorf konzentrierten alten Anwesen haben ihren historischen Charakter weitgehend bewahrt (Haus Nr. 9, 11, 12, 19, 20, 25 und 27) und bilden mit der spätgotischen Fialkirche St. Jakobus major ein Ensemble. - Abtsdorf ist ein auf einem Hügellücken südlich über dem Abtsdorfer See im alten Salzburger Flachgau gelegenes Kirchdorf. Das Gebiet um den Abtsdorfer See war, wie Funde belegen, mindestens seit der Bronzezeit besiedelt. Der Name des Ortes wird um 1100 erstmals in Urkunden der Abtei St. Peter in Salzburg genannt; eine ursprüngliche Beziehung zwischen dem Ort und der Abtei ist wahrscheinlich. Im 12. Jh. war Abtsdorf einer der östlichen Grenzorte der alten Grafschaft Tengling, deren Inhaber auf der Insel im Abtsdorfer See eine Burg besaßen. 1229 kam der Ort an das Erzstift Salzburg, bei dem er bis 1806 verblieb; ein erzstiftisches Amt bestand vom späten Mittelalter bis zum 17. Jh. in Abtsdorf. - Die Anwesen im Ortskern stehen in lockerer Anordnung zu beiden Seiten der Süd-Nord-gerichteten Dorfstraße, einer alten, von Salzburg in Richtung Tittmoning ziehenden Durchgangsstraße. Die Bauten sind nach Osten oder nach Süden orientiert und zeigen verschiedene Ausprägungen des sog. Salzburger Flachgauhof-Typs, wobei Hofanlagen mit Flachsatteldächern und einseitiger oder doppelter Widerkehr vorherrschen. Mit dem der Kirche westlich gegenüberliegenden Wohnteil des alten Veitlhofs (Nr. 19), der als Zuhaus dem Neubau von 1848 zugeordnet ist, hat sich ein seltener und im Ort singulärer Vollblockbau erhalten. Mehrfach anzutreffen sind Bauten mit Blockbau-Obergeschossen (Nr. 11, 12, 23) und teilweise auch mit Giebelbundwerk aus dem 18. und frühen 19. Jh. (Nr. 12), daneben gibt es einige Häuser mit Putzgliederung sowie unverputzte Tuffstein- und Schlackensteinbauten, die - wie Nr. 27 - für das mittlere und späte 19. Jh. charakteristisch sind. Den besonderen salzburgischen Haustyp mit hohem Schopfwalmdach vertritt das mächtige Gasthaus, das neben der kleinen spätmittelalterlichen Kirche dem Ortsbild besonderes Gewicht verleiht. - Ein wesentliches Element der historischen Dorfstruktur waren neben den Bauernhäusern die Streuobstwiesen sowie mehrere alte Handwerkeranwesen, deren letzter Vertreter im Kernbereich, das sog. Schmiedgütl, in den 1980er Jahren abgebrochen wurde. Während Beeinträchtigungen des inneren Ortsbildes durch bauliche Nachverdichtung gering geblieben sind, haben die Bereiche nördlich und südlich des Ortskerns sowie die Ortsränder Störungen durch verstärkte Neubautätigkeit erfahren und sind deshalb nicht in das Ensemble einbezogen.

Im Nähebereich befindet sich zudem folgendes Bodendenkmal:

D-1-8043-0154: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Fialkirche St. Jakobus major in Abtsdorf.

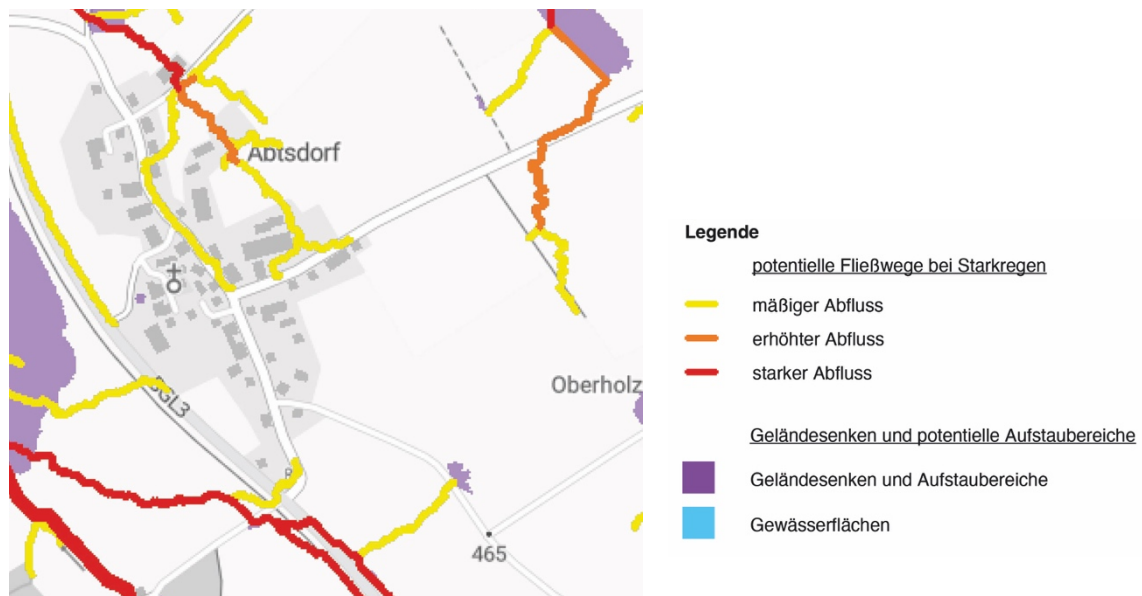
Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

5. Starkniederschläge

Im Umweltatlas (<https://umweltatlas.bayern.de>) sind für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes keine Hinweise für potentielle Fließwege bei Starkregen, Aufstaubereiche sowie wassersensible Bereiche. Lediglich im Nordosten sowie im Süden sind im Bereich der Gemeindestraße Fließwege dargestellt.

Die farblich hervorgehobenen Bereiche geben Hinweise auf eine potenziell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen.



Quelle : UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren

Die Karte kann Hinweise auf Bereiche geben, die auf Grund der vorhandenen Topografie potenziell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Die räumliche Ausdehnung der kartierten Flächen ist sehr grob und kann in Realität deutlich abweichen. Die Karte hat Hinweischarakter.

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte. Weitere Informationen zur Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ findet man auf der [Internetseite des LFU](#) und in den [FAQ Starkregen](#) (Quelle: UmweltAtlas Bayern: Standortauskunft Wassergefahren).

Auf Grund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zu. Hierbei kann es zu einem flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion kommen. Dabei ist auch das möglicherweise von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es ist daher empfehlenswert, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Die konkrete Erforderlichkeit und Wirksamkeit notwendiger Maßnahmen sind im Rahmen der Objektplanung durch die Planer sowie die Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu prüfen und umzusetzen. Auf den Grundsatz der Eigenverantwortung und der Schadensvorsorge gemäß § 5 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

In Abhängigkeit von der Lage und Größe der Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- oder Unterlieger führt. In diesem Zusammenhang wird auf § 37 WHG verwiesen.

6. Immissionsschutz

Eine Schalltechnische Untersuchung für die Grundstücke, welche sich ggf. im Einflussbereich der Kreisstraße BGL 3 befinden wurde in Auftrag gegeben. Ergebnisse liegen bisher nicht vor.

7. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca.	17.862 m ²	70,4 %
Bestehende öffentliche Verkehrsfläche	ca.	5.158 m ²	20,3 %
Verkehrsfläche sonstiger Zweckbestimmung	ca.	367 m ²	1,4 %
Private Grünflächen	ca.	956 m ²	3,8 %
Ausgleichsfläche	ca.	1.045 m ²	4,1 %
Geltungsbereich	ca.	25.388 m ²	100,0 %

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Das Planungsgebiet wird als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Wesentliche Emissionen durch die künftige Nutzung sowie gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
2. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine zusätzliche Bebauung unter weitgehender Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur. Eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die getroffenen Festsetzungen zur Bebauung gewährleistet.
3. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die bereits bestehenden Anlagen. Dadurch ist eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben.
4. Auf eine maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude sowie auf ein der Umgebung entsprechendes Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Festsetzungen geachtet. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
5. Durch die Aufstellung eines integrierten Grünordnungsplanes mit Festsetzungen hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung kann eine Einbindung in die umgebende Landschaft sichergestellt werden.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich entlang der Gemeindestraße, die den Ortsteil von Norden nach Süden durchquert, bis zum östlichen und südlichen Ortsrand. Für die im Nordosten und Süden größtenteils noch unbebauten Flächen wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Für die dazwischenliegenden und angrenzenden, bereits überwiegend bebauten Bereiche erfolgt die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes. In diesen Bereichen soll sich eine zukünftige bauliche Entwicklung im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur orientieren.

Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes soll hinsichtlich der Art der Nutzung dem dörflich geprägtem Charakter Rechnung getragen werden. Im Osten soll durch die Schaffung zusätzlicher Bauflächen eine bedarfsgerechte Ergänzung des örtlichen Wohnraumangebotes ermöglicht und zugleich die Weiterentwicklung der bereits bebauten Grundstücke geordnet gesteuert werden. Dadurch können gewachsene dörfliche Strukturen erhalten und eine verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben sowie sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerben gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung, Nutzung und Erschließung geschaffen. Die geplante Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes ermöglicht eine effiziente Nutzung vorhandener Infrastrukturen und trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Durch Festsetzungen zur Baugestaltung sowie zur Eingrünung wird zudem eine angemessene Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim zu beachten, in welchem der gesamte Ortsteil künftig als „Gemischte Bauflächen (M)“ dargestellt wird.

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, Stand 2023) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum im Einzugsbereich der zentralen Orte Laufen (Mittelzentrum) und Freilassing (Oberzentrum) sowie innerhalb des Tourismusraumes „Salzachhügelland mit Waginger-Tachinger See und Rupertiwinkel“.

Das LEP fordert eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung mit Vorrang der Innenentwicklung sowie eine Anbindung neuer Bauflächen an bestehende Siedlungseinheiten zur Vermeidung von Zersiedelung (LEP Z 3.3). Zugleich sollen im ländlichen Raum eigenständige Entwicklungsmöglichkeiten gesichert, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie prägende Orts- und Landschaftsbilder erhalten (LEP 7.1.) und die Erreichbarkeit durch Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs verbessert werden (LEP G 3.1.2, G 7.1).

Der **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) sieht eine ressourcenschonende, organische Siedlungsentwicklung mit Konzentration auf bestehende Siedlungsbereiche vor. Innenentwicklungspotenziale sind vorrangig zu nutzen und neue Bauflächen an vorhandene beziehungsweise wirtschaftlich herstellbare Infrastrukturen anzubinden (B. II.1.). Zudem sollen wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen (B II 5) sowie Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung aufeinander abgestimmt werden (B II 3.2 Z).

Die Planung entspricht damit den wesentlichen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Saaldorf-Surheim gehört seit 2010 zur Biosphärenregion Berchtesgadener Land, die seitdem den ganzen Landkreis umfasst.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Salzach-Hügellandes, dessen Landschaftsbild maßgeblich durch die Ablagerungs- und Abtragungsprozesse des Salzachgletschers während der letzten Eiszeit (Würm) geprägt wurde. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Jungmoränenlandschaft mit kuppigem Relief sowie lokal ausgeprägten Endmoränenzügen und vorgelagerten Schotterflächen.

Der geologische Untergrund wird durch kiesführende Moränenablagerungen mit kleinräumig wechselnden Anteilen aus Schluff, Sand und tonigen Bestandteilen sowie lokal eingelagerten Schotterkörpern aufgebaut. Entsprechend treten gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (LfU) überwiegend Braunerden, untergeordnet Parabraunerden, auf. Diese haben sich aus kiesführendem Lehm der Deckschichten bzw. der Jungmoräne über Schluff- bis Lehm Kies der kalkalpinen, carbonatischen Jungmoräne entwickelt. Die Böden weisen in der Regel eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit sowie eine begrenzte Wasserspeicherfähigkeit auf.

Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend bebaut. Die bislang unbebauten Flächen werden derzeit teils als Obstwiese genutzt. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

Im südlichen Bereich sind Ausgleichsflächen vorgesehen, die der Eingrünung des Ortsrandes sowie dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen.

Das Gelände steigt von Nord nach Südost an und fällt im Süden wieder ab.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es zu Veränderungen der Bodenstruktur sowie zur Zwischenlagerung von Oberboden. Allerdings muss der Oberboden nach Möglichkeit wieder eingebaut werden. Insofern sind baubedingt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Bebauung und Nutzung ist bei einer zulässigen GRZ von 0,4 von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, wodurch die Auswirkungen etwas reduziert werden können. Anlagenbedingt wird daher infolge der teilweisen Versiegelung mit mittleren Auswirkungen gerechnet.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag wird durch die vorgesehene Nutzung nicht befürchtet. Betriebsbedingte Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

In Summe sind daher Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2. Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Von dem Vorhaben sind auch keine überschwemmungsgefährdeten Bereiche betroffen.

Das Gebiet liegt wie der überwiegende Ortsteil im Einzugsgebiet für die Trinkwasserversorgung „Lauterbrunn“ (Objektkennzahl 2150804300001) sowie im Trinkwasserschutzgebiet „Lauterbrunn“ (Gebietskennzahl 2210804300023) in der Zone III A. Es sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

Durch die zulässigen Baumaßnahmen werden voraussichtlich keine Grundwasser führenden Schichten berührt. Das Niederschlagswasser wird durch das gemeindliche Niederschlagswassernetz in Rückhalte- und Absetzbecken geleitet, gereinigt und dem Abtsdorfer See zugeführt.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Abwasserkanal zugeführt.

Auswirkungen:

Ein Eindringen der Baukörper ins Grundwasser ist nicht zu erwarten. Eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ist ebenfalls nicht zu befürchten. Da nur ein geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad erwartet wird und das anfallende Niederschlagswasser gesammelt, gereinigt und anschließend dem Abtsdorfer See zugeführt wird, können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate relativ geringgehalten werden. Insofern wird bau- und betriebsbedingt sowie anlagenbedingt mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet, so dass insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen ist.

2.3. Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut und die großzügigen Freiflächen sind als Zier- und Nutzgärten gestaltet. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen sind derzeit als Privatgarten sowie als Obstwiese genutzt, deren restlicher Baumbestand aber bereits teils überaltert ist.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auch befinden sich im unmittelbaren Nahbereich keine FFH- und Vogelschutzgebiete und keine Biotope, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten. Westlich des Ortsteiles Abtsdorf schließt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Abtsdorfer Sees und der ihn umgebenden Landschaft“ (LSG-00303.01) an.

Hinsichtlich der Grünordnung sind Festsetzungen für Neupflanzungen getroffen. Es sind standortheimische Arten zu verwenden. Als Ausgleich für den Eingriff im nordöstlichen Teilbereich ist südlich davon eine neue Obstwiese aus robusten heimischen Sorten anzulegen.

Auswirkungen:

Im bereits bebauten Bereich wird mit keinen nennenswerten Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere gerechnet. Aufgrund der im Süden und Nordosten geplanten Bebauung werden einzelne Bäume und Sträucher entnommen werden. Ein Teil des Baumbestandes der Obstwiese ist bereits veraltet.

Um die Beeinträchtigung geschützter Arten zu vermeiden sind Gehölzarbeiten (z.B. Fällungen oder Rückschnitte) nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, durchzuführen.

Durch die festgesetzte Grünordnung wird Ein- und Durchgrünung sichergestellt. Die Verwendung heimischer Gehölzarten bei Neu- und Ersatzpflanzungen kann zur Lebensraumverbesserung beitragen. Durch die im Nordosten festgesetzte Ausgleichsfläche erfolgt eine Neuanlage einer Obstwiese im Süden der dort geplanten Gebäude, wodurch hier zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen entstehen kann.

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet werden aufgrund der Entfernung nicht befürchtet.

Infolge des Entfalls alter Gehölze wird zumindest für einen gewissen Zeitraum baubedingt und anlagenbedingt mit mittleren Auswirkungen für Tiere und Pflanzen gerechnet. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten, so dass insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen ist.

2.4. Mensch und Siedlung

Beschreibung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird insbesondere eine zusätzliche bauliche Nutzung am nordöstlichen sowie südlichen Ortsrand für die einheimische Bevölkerung ermöglicht. Die Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet entspricht dem Charakter des Ortsteiles und der derzeitigen Nutzungsstruktur. Hierbei ist zur Vermeidung von Geruchsbelästigung auf einen ausreichenden Abstand von Wohnhäusern zu den landwirtschaftlichen Betrieben zu achten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, von denen Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen können. Der nächstgelegene Betrieb liegt nördlich des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nrn. 1118 und 1148. Gemäß den vorliegenden Genehmigungsunterlagen ist für den Betrieb ein Tierbestand von insgesamt 148 GV zulässig. Aufgrund der nächstgelegenen bestehenden betriebsfremden Wohngebäude auf den Fl.-Nrn. 1156, 1154/1, 1154/2 und 1120 ist die Tierhaltung innerhalb des Betriebes aufgeteilt: Im westlichen Stallteil sind maximal 40 GV, beschränkt auf Rinder unter 2 Jahren und Kälber, zulässig und im östlichen Stall dürfen maximal 108 GV untergebracht werden.

Nach überschlägiger Beurteilung gemäß der „Abstandsregelung Rinderhaltung“ ist bei Einhaltung entsprechender Abstände im dörflichen Wohngebiet grundsätzlich nicht mit erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen. Zwar wird der empfohlene Abstand für einzelne Bestandsgebäude unterschritten, im Rahmen der Genehmigung des Betriebes wurde die Situation unter Berücksichtigung der örtlichen Windverhältnisse jedoch als ausreichend bewertet.

Weitere Betriebe mit Tierhaltung befinden sich westlich des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nrn. 1110 (67 GV) und Fl.-Nr. 1130 (135 GV). Auch hier besteht bereits eine Vorprägung durch Wohnbebauung, sodass keine neue Konfliktlage entsteht. Bei künftigen Bauvorhaben sind die jeweils maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall zu berücksichtigen.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche im Osten wurde bislang als private Obstwiese genutzt. Die Fläche im Süden diente bisher als privater Garten.

Auswirkungen:

Durch die maßvolle Erweiterung des Ortsteiles am nordöstlichen und südlichen Ortsrand wird sich bei Errichtung der geplanten Gebäude baubedingt eine gewisse Lärmbelastung ergeben, was jedoch zeitlich begrenzt ist. Betriebsbedingt und Anlagenbedingt ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auszugehen. Ebenso wird sich durch das Vorhaben das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöhen.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen hatten aufgrund der bisherigen Nutzung für die örtliche Bevölkerung keine Erholungsfunktion. Insofern ergeben sich ebenso keine negativen Auswirkungen.

Erhebliche zusätzliche Immissionskonflikte mit den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben entstehen nicht, da keine näher an die Betriebe heranrückende Bebauung vorgesehen ist.

Durch die festgesetzten Ausgleichsflächen werden der Landwirtschaft nur in geringem Umfang Nutzflächen entzogen. Diese dienten jedoch nicht der unmittelbaren Nahrungsmittelproduktion, so dass auch dadurch mit keinen negativen Auswirkungen auf den Menschen gerechnet wird.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Siedlung ist daher sowohl baubedingt als auch

betriebs- und anlagenbedingt mit geringen Auswirkungen zu rechnen, so dass die Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen sind.

2.5. Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Ortsbild in Abtsdorf ist insbesondere durch das historische Ensemble im Ortskern, sowie die landwirtschaftlichen Hofstellen und eine lockere Bebauung mit Einzelwohnhäusern dörflich geprägt. Die vorhandene Durchgrünung mit Zier-, Obst- und Nutzgärten trägt zur Einbindung der Wohnhäuser am Ortsrand bei. Im Bereich der geplanten Erweiterung wird ein Teil eines bestehenden, bereits etwas überalterten Obstbaumbestandes entfallen. Als Ausgleich ist südlich der geplanten Neubauten eine neue Obstwiese festgesetzt.

Westlich des Ortsteiles Abtsdorf schließt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Abtsdorfer Sees und der ihn umgebenden Landschaft“ (LSG-00303.01) an.

Auswirkungen:

Im Bereich der einfachen Bebauungspläne wird mit keinen wesentlichen Auswirkungen gerechnet. Im Bereich der qualifizierten Bebauungspläne wird sich durch die geplanten Neubauten im Zusammenhang mit dem ansteigenden Gelände eine gewisse Veränderung des Ort- und Landschaftsbildes ergeben. Die festgesetzte Obstwiese im Nordosten sowie die Vorgaben zur Höhenentwicklung lassen jedoch eine Einbindung der Bauten in die Umgebung erwarten. Während der Bauphase wird das Orts- und Landschaftsbild möglicherweise durch Kräne und Baumaschinen etwas beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet werden aufgrund der Entfernung nicht befürchtet.

Es wird daher baubedingt und anlagenbedingt mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit und betriebsbedingt mit geringen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet. Insgesamt ist somit von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.6. Klima und Luft

Beschreibung:

Saaldorf-Surheim liegt großräumig im Klimabezirk des Oberbayerischen Alpenvorlandes mit charakteristischen Stau- und Föhnneffekten. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 1100 und 1300 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt etwa 8° Celsius.

Auswirkungen:

Die festgesetzte bauliche Ausnutzung führt zu keiner grundlegenden Veränderung der bestehenden lockeren und gut durchgrünzten Siedlungsstruktur. Diese ist insbesondere durch Zier-, Obst- und Nutzgärten geprägt, die zur örtlichen Durchgrünung und kleinklimatischen Ausgleichsfunktion beitragen. Ein nennenswerter Temperaturanstieg oder erhebliche Veränderungen des örtlichen Kleinklimas sind daher nicht zu erwarten. Auch bei einer maßvollen Nachverdichtung werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt.

Durch künftige Bau- oder Umbaumaßnahmen entstehen gegebenenfalls temporäre Belastungen durch Staubentwicklung und Baumaschinen. Diese sind jedoch aufgrund ihrer beschränkten zeitlichen Wirkung auf betroffene Anrainer als gering einzustufen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Klima und Luft ist daher baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld befinden sich mehrere Bau- und Bodendenkmäler. Hierzu zählen insbesondere historische Wohnstallhäuser, Bauernhäuser, ein Gasthof, ein Bildstock sowie die katholische Filialkirche St. Jakobus major. Eine Teilfläche des einfachen Bebauungsplanes liegt innerhalb des Ensembles „Ortskern Abtsdorf“, das durch eine weitgehend erhaltene

dörflich geprägte Siedlungs- und Nutzungsstruktur entlang der Dorfstraße gekennzeichnet ist. Ebenso befindet sich in diesem Bereich das Baudenkmal D-1-72-130-16 (Wohnstallhaus, Abtsdorf 12).

Die geplanten Neubauten sind im nordöstlichen und südlichen Bereich am Ortsrand vorgesehen und liegen damit außerhalb des historisch geprägten Ortskerns. Ein unmittelbarer Sichtbezug zum Baudenkmal besteht nicht.

Im näheren Umfeld befindet sich darüber hinaus ein Bodendenkmal im Bereich der Fialkirche St. Jakobus major mit spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden.

Die vorhandenen Denkmäler und das Ensemble unterliegen den Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Veränderungen an Baudenkmalern sowie Maßnahmen in deren Nähebereich sind gemäß Art. 4 bis 6 DSchG zu beurteilen. Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

Auswirkungen:

Die geplanten Neubauten sind im nordöstlichen und südlichen Bereich vorgesehen und damit räumlich vom historischen Ortskern getrennt. Aufgrund dieser Lage, der fehlenden Sichtbeziehung sowie der vorhandenen Siedlungsstruktur sind keine Beeinträchtigungen der städtebaulichen Wirkung, der historischen Aussagekraft oder der Wahrnehmbarkeit des Ensembles zu erwarten. Auch für das im Geltungsbereich befindliche Einzeldenkmal sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Im Zuge von Erdarbeiten kann das Auftreten bislang unbekannter Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall sind die gesetzlichen Meldepflichten zu beachten.

Sollten während der Baumaßnahme Bodenfunde gemacht werden, ist mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Anlagen- und betriebsbedingt ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auszugehen. Insgesamt werden die Auswirkungen daher als gering eingestuft.

2.8. Wechselwirkungen

Es werden keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches erwartet.

2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt	Auswirkungen gesamt
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch und Siedlung	gering	gering	gering	gering
Orts- u. Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche im Nordosten weiterhin extensiv bis intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fläche im Süden würde weiterhin als Privatgarten genutzt werden. Der dringende Wohnraumbedarf für die einheimische Bevölkerung würde daher weiterbestehen oder müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

(Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und das

Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung weitgehend vermieden werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Aufgrund der bisherigen Nutzung der derzeit noch unbebauten Flächen befinden sich im Geltungsbereich keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Die übrigen Bereiche sind bereits baulich genutzt, weisen jedoch durch bestehende Gartenflächen, Gehölzbestände und sonstige Grünstrukturen eine gute Durchgrünung auf.

Zur Eingrünung ist die Pflanzung von standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Tiergruppenschädigende Anlagen und Bauteile wie z.B. Sockelmauern zum Außenbereich hin sind verboten.

Schutzgut Landschaft:

Die geplante Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern sowie die Streuobstwiese zur Ortsrandeingrünung tragen zur landschaftlichen Eingrünung bei.

4.2. Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Arten und Lebensräume	teils Streuobstbestand auf artenarmem Grünland, teils Intensiv bewirtschaftete Wiese, teils private Nutz- und Ziergärten mit Gehölzbeständen junger bis mittlerer Ausprägung	mittlere Bedeutung geringe Bedeutung geringe Bedeutung
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung od. Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
Wasser	Fläche mit geringer Versickerungsleistung	geringe Bedeutung
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Ortsrandbereich, teils mit bestehenden Grünstrukturen	mittlere Bedeutung
Gesamtbewertung		Geringe bis teils mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

4.3. Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) herangezogen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

Als Eingriffsflächen werden vier bislang unbebaute Flächen im Bereich der qualifizierten Bebauungspläne angesetzt. Im Nordosten betrifft dies eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1154 mit ca. 1.810 m². Diese ist gemäß Leitfaden, Anhang 1, Liste 1b, als Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Im südlichen Bereich wird das Flurstück Fl.-Nr. 1113 als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet. Die Flächen der Fl.-Nr. 1113/1 sind mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Gemäß Leitfaden sind im Rahmen der Eingriffsermittlung Flächen mit einem BNT geringer Bedeutung (Biotopwert zwischen 1 und 5) pauschal mit 3 Wertpunkten anzusetzen. Flächen mit einem BNT mittlerer Bedeutung (Biotopwert zwischen 6 und 10) sind pauschal mit 8 Wertpunkten zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ I von 0,4 ergibt sich gemäß Berechnung ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 8.686 Wertpunkten.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Streuobstbestände mittlere bis alte Ausbildung auf artenarmem Grünland	1.810	8	0,40	5.792
Privatgarten, strukturarm	692	3	0,40	830
Mesophile Gebüsche	295	8	0,40	944
Grünland mäßig extensiv	350	8	0,40	1.120
Summe				8.686

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festsetzung der Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche	Textliche Festsetzung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Textliche Festsetzung
Summe (max. 20%)		10 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		7.818

Ausgleichsfläche A1

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist im Nordosten auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1158 geplant. Der Ausgangszustand ist intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland, welches mit einem Biotopwert von 3 Wertpunkten (WP) gemäß Biotopwertliste zur BayKompV anzusetzen ist. Das Entwicklungsziel ist ein Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (B431 – junge Ausprägung). Dieser weist gemäß Biotopwertliste einen Grundwert von 8 Wertpunkten (WP) auf. Daraus ergibt sich eine ökologische Aufwertung von + 5 Wertpunkten gegenüber dem Ausgangszustand.

Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen sind insgesamt mindestens 6 Obstbaum-Hochstämme der Güteklasse A zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Die Freifläche ist zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Diese ist maximal ein- bis zweimal jährlich nicht vor Anfang Juli und im Herbst zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Ausgleichsfläche A2

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist auf einer noch festzulegenden Teilfläche der Fl.-Nrn. 1977/1 oder 1977/2, Gemarkung Saaldorf, vorgesehen. Der derzeitige Bestand ist überwiegend durch Fichtenbestände geprägt. Als Entwicklungsziel ist der Umbau zu einem standortgerechten, naturnahen sowie struktur- und artenreichen Waldbestand vorgesehen. Die konkrete Abgrenzung der Ausgleichsfläche, die Bewertung des Ausgangs- und Zielzustandes gemäß Biotopwertliste sowie Art und Umfang der erforderlichen Waldumbaumaßnahmen werden derzeit mit dem AELF Traunstein Bereich Forst abgestimmt. Die sich hieraus ergebende ökologische Aufwertung und die anrechenbaren Wertpunkte werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Ausgleichsfläche A3:

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch den Ankauf bzw. die Zuordnung geeigneter Ökopunkte erbracht. Die konkrete Ausgleichsfläche bzw. das zugrunde liegende Ökokonto sowie die erforderliche Anzahl und Zuordnung der Ökopunkte zum Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren festgelegt. Nach Abschluss der Abstimmungen werden die entsprechenden Angaben zur Ausgleichsmaßnahme und deren naturschutzfachlicher Anrechnung ergänzt.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT- Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
A1	G11	Intensiv Grünland	3	B431	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	8	1043	5	-	5.215
A2		noch nicht genau ermittelt			noch nicht genau ermittelt					747
A3		noch nicht genau ermittelt			noch nicht genau ermittelt					1.858
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										8.818

Bilanzierung			
Summe Ausgleichsumfang (WP)	voraussichtlich		8.818
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			8.818
Differenz (WP)			-

Die festgesetzten Ausgleichsflächen können voraussichtlich mit 8.818 Wertpunkten angesetzt werden. Nach Gegenüberstellung des ermittelten Ausgleichsbedarfes mit dem vorgesehenen Ausgleichsumfang ergibt sich keine Differenz. Der Eingriff kann damit voraussichtlich als ausgeglichen angesehen werden.

Durch diese geplanten Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft somit entsprechend den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Eingriffsregelung kompensiert werden. Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche A1 unmittelbar südlich des Eingriffs im Nordosten des Geltungsbereiches kann auch von einer guten Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ausgegangen werden. Da die Fläche nur noch extensiv genutzt werden darf, ist mit einer Erhöhung der Artenvielfalt am Ortsrandbereich zu rechnen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann auf eine dingliche Sicherung im Grundbuch verzichtet werden, sofern die Gemeinde Saaldorf-Surheim die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf den vorgesehenen Flächen im genannten Umfang vertraglich sichert.

5. Alternative Planungslösungen

Die Fläche ist teilweise im Ortsentwicklungskonzept als Entwicklungsfläche vorgesehen. Im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Abtsdorf werden die Flächen als Gemischte Bauflächen dargestellt. Alternative Planlösungen mit ähnlich geringem Eingriff und bereits vorhandener Erschließung liegen nicht vor.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Um eine Einbindung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, ist von Seiten der Gemeinde im Jahr nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme die Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorzunehmen.

7. Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit sind auch die Auswirkungen von Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes bzw. der Vorgehensweise wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2021) herangezogen.

8. Zusammenfassung

Das geplante dörfliche Wohngebiet befindet sich im Ortsteil Abtsdorf der Gemeinde Saaldorf-Surheim und dient der maßvollen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur des südöstlichen Ortsteils. Ziel der Planung ist es, insbesondere für die einheimische Bevölkerung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zugleich die gewachsene dörfliche Struktur mit ihren bestehenden Wohnnutzungen sowie land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen zu sichern und geordnet weiterzuentwickeln.

Die Erschließung kann im Wesentlichen über die bestehenden Infrastrukturen erfolgen, sodass eine wirtschaftliche und flächensparende Entwicklung gewährleistet ist. Der Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes ist bereits überwiegend bebaut und durch eine dörflich geprägte Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen im Nordosten und Süden werden derzeit als Obstwiese und private Gärten genutzt.

Der Bebauungsplan umfasst die entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Gemeindestraße gelegenen Flächen und reicht bis an den östlichen sowie südlichen Ortsrand. Die bislang unbebauten Bereiche im Nordosten und Süden des Geltungsbereiches werden durch einen qualifizierten Bebauungsplan geregelt. Für die dazwischenliegenden und angrenzenden, bereits überwiegend bebauten Teilbereiche wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

Für den qualifizierten Teilbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die einen geringen bis mittleren Versiegelungsgrad erwarten lässt. Durch den Verlust von Freiflächen sowie durch baubedingte Eingriffe ist im Hinblick auf das Schutzgut Boden mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Da das Oberflächenwasser nach Möglichkeit zu versickern ist und mit keinem Stoffeintrag zu rechnen ist, wird hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit gerechnet.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich durch den teilweisen Verlust von Obstbaumbestand Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Diese können jedoch durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie durch die Anlage einer neuen Obstwiese als Ausgleichsfläche kompensiert werden.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung am Ortsrand geringfügig verändern. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung kann jedoch eine angemessene Einbindung in die Umgebung erreicht werden, sodass insgesamt von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen ist. Angesichts der wesentlichen Bedeutung der geplanten Bepflanzung wird die ordnungsgemäße Durchführung im Rahmen eines Monitorings durch die Gemeinde Saaldorf-Surheim überprüft.

Da die bestehende Durchgrünung mit Zier-, Obst- und Nutzgärten weitgehend erhalten bleibt und keine wesentlichen Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten sind, werden die Auswirkungen auf Klima und Luft als gering eingeschätzt.

Auch für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zwar liegt ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb des Ensembles „Ortskern Abtsdorf“ und ein Baudenkmal befindet sich im Geltungsbereich, die geplanten Neubauten liegen jedoch außerhalb des historischen Ortskerns und weisen keinen unmittelbaren Sichtbezug zu den Denkmälern auf.

Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im Süden des Planungsgebietes eine neue Obstwiese angelegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Maßnahmen die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt kompensiert werden können.

Saaldorf-Surheim, den

.....
Andreas Buchwinkler,
Erster Bürgermeister