Begründung

24.08.2026

zum Bebauungsplan „Am Bahnhof Südost“

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

für die Flurstücke 1111, 1111/4

und Teile der Flurstücke 1111/5, 134/3, 134/4 und 1112.

Präambel

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) - jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – diesen Bebauungsplan als Satzung.

Die Aufstellung in ihrem Geltungsbereich verdrängt die Planung aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Bahnhof“ mit Stand 31.01.2024.

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen „Am Bahnhof 19“ wurde in zwei Flurstücke geteilt und soll abgebrochen werden. Ziel ist die Nachnutzung des Areals für Wohnbebauung in Form von Doppel- und Mehrfamilienhäusern, sowie die städtebauliche Integration eines kleinen Mischgebiets in der Nähe des Gewerbegebiet und dem geplanten Bahnhaltepunkt. Zudem soll eine geringfügige Erweiterung des Straßenraums ermöglicht werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1111, 1111/4 sowie Teile der Flurstücke 1111/5, 134/3, 134/4 und 1112. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 0,69 Hektar.

Im Norden und Osten wird das Gebiet durch die Straße „Am Bahnhof“ begrenzt, wobei Teile dieser Straße für die Gestaltung der Sichtdreiecke einbezogen sind. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen, während im Nordwesten eine angrenzende Wohnbebauung liegt.

3. Ausgangssituation

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen „Am Bahnhof 19“ war ein früherer Bauernhof, der mittlerweile nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Im Bebauungsplan „Am Bahnhof“ aus dem Jahr 2000 war das Anwesen als Bestandsgebäude mit einem angrenzenden Obstgarten dargestellt, jedoch existiert der Obstgarten bereits seit längerer Zeit nicht mehr.

Nach verschiedenen Zwischennutzungen soll das Gebiet, das in die Flurstücke 1111 und 1111/4 aufgeteilt wurde, einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die 22. Änderung des FNP wurde mittlerweile genehmigt, mit Bescheid vom 14.11.2025, bekanntgemacht am 16.12.2025.

Das Gebiet war im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Für das Vorhaben wurde der Flächennutzungsplan in ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet parallel zu diesem Verfahren geändert. Die 22. Änderung des FNP wurde genehmigt, mit Bescheid vom 14.11.2025, bekanntgemacht am 16.12.2025.

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft eine Hochspannungsleitung, die teilweise über das Flurstück 1111/4 führt.

4. Grundzüge der Planung

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat einen Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020“ nachgewiesen.

Das Planungsgebiet ist in drei Teilgebiete unterteilt: A, B und C.

- Teilgebiet A befindet sich im Norden, im Kreuzungsbereich, und umfasst das Flurstück 1111.
- Teilgebiet B liegt im Südwesten auf dem Flurstück 1111/4.
- Teilgebiet C befindet sich im Südosten, ebenfalls auf dem Flurstück 1111/4.

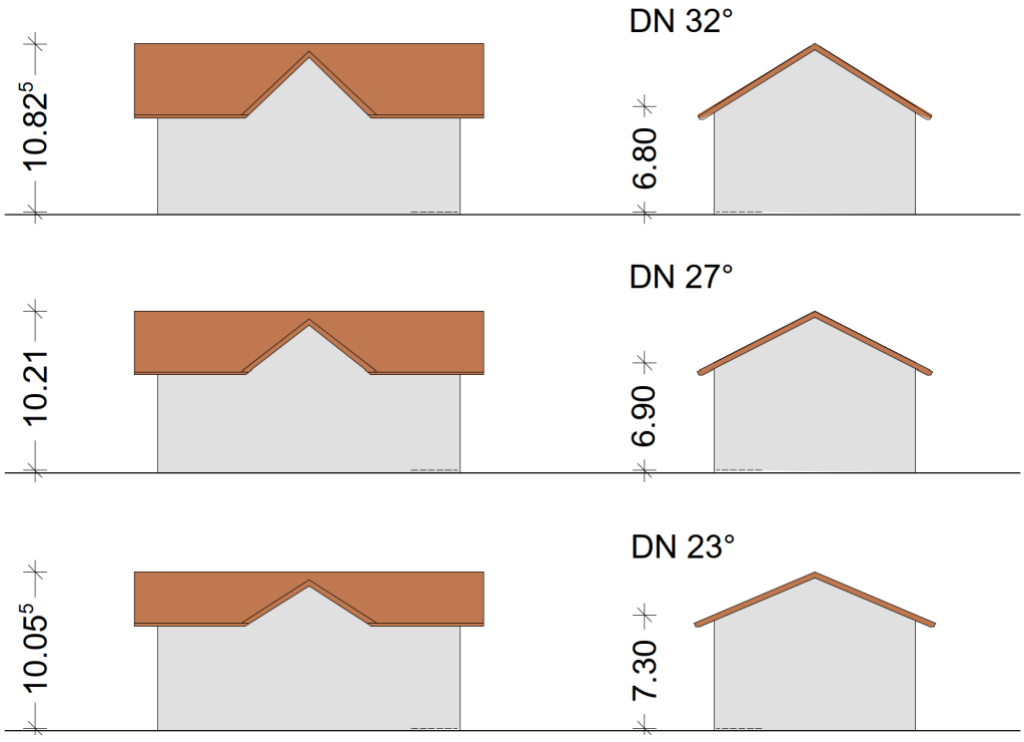
4.1. Teilgebiet A

Das Teilgebiet A ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen und umfasst die Fläche des Flurstücks 1111 am Kreuzungsbereich. In diesem Bereich ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorgesehen. Es sollen bis zu drei Gebäude errichtet werden können.

Die Baukörperplanung sieht vor, dass die Baufenster länglich gestaltet sind (länger als breit). Über die Längsseite der Baufenster wird der Hauptgiebel angeordnet. Um einen ruhigen und harmonischen Baukörper zu gewährleisten, sind je Seite ein Quergiebel zulässig, während Gauben explizit ausgeschlossen werden. Bei den Festsetzungen der Gestaltung bezieht man sich auf den Vorgängerbebauungsplan.

Für barrierefreie Wohnungen soll die Möglichkeit eines Aufzugs bis ins Dachgeschoss bestehen. Zur Abstimmung der baulichen Vorgaben wurden verschiedene Dachformen hinsichtlich Wand- und Firsthöhen untersucht. Auf Basis der Ergebnisse wurden die maximalen Höhen für Wand und First definiert, wobei die Spannbreite der zulässigen Dachneigungen etwas weiter gefasst ist.

Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisen. Innerhalb dieses Rahmens könnten beispielsweise folgende Gebäudetypen realisiert werden:



In Teilgebiet A sind zwei der drei geplanten Gebäude traufseitig straßenbegleitend ausgerichtet, um den Kreuzungsbereich sowie die angrenzenden Straßenräume städtebaulich zu fassen und klar zu definieren. Zwischen den Gebäuden und der Straße wird ein Streifen vorgesehen, der Platz für Parkmöglichkeiten sowie Baumpflanzungen bietet. Diese Zone soll vor allem für Gästeparkplätze genutzt werden können und dient gleichzeitig als Übergangsbereich zu den Eingängen der Gebäude.

Das dritte Gebäude soll im Südwesten des Teilgebiets errichtet werden und sich mit der Traufe nach Süden zum angrenzenden Teilgebiet B ausrichten. Diese Positionierung gewährleistet einen harmonischen Übergang zur niedrigeren Bebauung im Teilgebiet B. Zudem erhält dieses Gebäude eine südlich ausgerichtete Dachfläche, die optimal für die Nutzung von Solarenergie geeignet ist.

Im Sinne einer effizienten Nutzung des Grundstücks ist die Errichtung einer Tiefgarage unter dem Flurstück 1111 vorgesehen. Diese soll die notwendige Anzahl an Stellplätzen aufnehmen und so die Anforderungen eines erhöhten Stellplatzschlüssels erfüllen, den die Gemeinde mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt hat. Die Möglichkeit, die Parkplatzflächen zu überbauen, trägt dazu bei, den erhöhten Stellplatzbedarf verträglich in die Planung zu integrieren. Die daraus resultierende Versiegelung des Grundstücks wird im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Dichte und Nutzung als vertretbar eingestuft.

Da davon auszugehen ist, dass die drei Gebäude unabhängig voneinander und zeitversetzt errichtet werden, soll die Bauleitplanung flexible Lösungen ermöglichen. Insbesondere Zwischenstufen, wie die Errichtung der beiden straßenbegleitenden Gebäude mit Stellplätzen und Garagen im Südwesten des Grundstücks, müssen umsetzbar sein. Aus diesem Grund wurden die Flächen für Nebengebäude, Garagen und Carports in der Planung bewusst großzügig bemessen.

4.2. Teilgebiet B

Das Teilgebiet B wird mittig über eine private Straße erschlossen, die von der östlich gelegenen Straße abzweigt. In der Mitte der Erschließungsstraße ist eine Wendetasche nach Norden vorgesehen, die eine wendefreundliche Verkehrsführung ermöglicht. Aufgrund dieser Wendefunktion können Carports ohne zusätzliche Stauflächen für parkende Fahrzeuge davor errichtet werden. Dies fördert eine dichte Bebauung bei gleichzeitig reduzierter Versiegelung der Fläche.

Im Teilgebiet B sind zwei Baufenster für eine zweigeschossige Bebauung mit ortsüblichen Satteldächern vorgesehen, die sich über die Längsseite der Gebäude erstrecken. Die Dachflächen sind so ausgerichtet, dass sie eine optimale Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Die Festlegung der Baufenster erlaubt sowohl die Errichtung von Doppelhäusern als auch Einzelhäusern. Aufgrund der hohen Kosten für privaten Wohnraum wird jedoch eine Doppelhausbebauung als wirtschaftlich sinnvoll erachtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorrangig über die Baufenster, die maximale Wandhöhe und die Dachneigung definiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde so gewählt, dass eine Bebauung bei Teilung in kleinere Grundstücke nachweisbar bleibt. Zu möglichen Teilungen und der daraus resultierenden GRZ wurden im Vorfeld Untersuchungen angestellt.

Die Wandhöhe ist so gewählt, dass zwei Vollgeschosse möglich sind. Aus Gründen der Überhitzung und der damit verbundenen Energie zur Kühlung ist es wichtig, dass eine Decke über dem Obergeschoss als Speichermasse möglich ist. Dies wurde in der Wandhöhe berücksichtigt, wobei ein zusätzliches Geschoss im Dach nicht gesehen wird. Ein Kniestock ist in der Wandhöhe daher nicht vorgesehen. Gauben werden mit dem Ziel einer homogeneren Dachgestaltung und dem Ziel der Nutzung für solare Gewinne, entsprechend dem Bebauungsplan „Am Bahnhof“ von dem Jahr 2000, ebenfalls ausgeschlossen.

Flächen für Carports und Garagen sind großzügig definiert. Dies soll den Bauwerbern ein hohes Maß an Individualität entsprechend ihren Bedürfnissen geben. Garagen sind extensiv zu begrünen, falls das Gebäude nicht zur Energieerzeugung mit z.B. Kollektoren genutzt wird. Carports haben in ihrem Erscheinungsbild eine leichtere und luftige Optik. Um bei Carports keine massiven Attika zu bekommen, wird auf eine verpflichtende extensive Begrünung für Carports in den Festsetzungen verzichtet.

Hochspannungsleitung: Im Südwesten des Teilgebiets verläuft eine Hochspannungsleitung. Die zugehörige Fläche bleibt aus Sicherheitsgründen und für Wartungsarbeiten frei von Bebauung. Insbesondere bei Eisbruch und abfallenden Eiszapfen ist die Nutzung dieser Flächen eingeschränkt. Die Baufenster sind in einem ausreichenden Abstand zur Hochspannungsleitung positioniert, sodass keine Beeinträchtigungen für die geplante Bebauung zu erwarten sind. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist mit der Firsthöhe FH gedeckelt. Nebengebäude in diesem Bereich dürfen keine Aufenthaltsräume enthalten.

4.3. Teilgebiet C

Das Teilgebiet C ist als Mischgebiet geplant, das eine Übergangszone zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet darstellt. Durch seine Nähe zur Bahnhaltestelle und zum Gewerbegebiet bietet das Gebiet gute Voraussetzungen, um Wohnen und Arbeiten zu kombinieren oder ein Gewerbe zur Versorgung zu integrieren.

Auch wenn derzeit kein akuter Bedarf an gewerblicher Nutzung besteht, ermöglicht das Teilgebiet eine langfristige Entwicklung hin zu einer Mischnutzung. Das Baufenster wurde so gestaltet, dass es flexibel bleibt: Es erlaubt beispielsweise die Errichtung eines Doppelhauses ähnlich der Bebauung im Teilgebiet B. Der Unterschied liegt dabei in der Nutzung, die in Teilgebiet C durch gewerbliche Anteile zum Wohnen ergänzt werden kann.

Falls von Beginn an ein größerer Gewerbeanteil realisiert werden soll, etwa in Form von Büroflächen oder eines kleinen Backwarenladens, sind ein anderer Flächenbedarf sowie ein erhöhter Stellplatzbedarf zu berücksichtigen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde das Baufenster großzügig dimensioniert und sind zusätzliche Flächen für Stellplätze und Nebengebäude zur Straße vorgesehen.

Für gewerbliche Räume sind nach Arbeitsstättenverordnung höhere Raumhöhen verbindlich nachzuweisen. Die Festsetzung der Wandhöhen reagiert hierauf. Da die Baufenster großzügig gehalten sind, um Entwicklungsspielraum zu geben, ist das Maß der Nutzung in dem Teilgebiet C vorrangig durch die GRZ in Zusammenspiel mit den zulässigen Höhen geregelt.

5. Verkehrserschließung und Parkierung

Das Baugebiet wird über die bestehende Straße „Am Bahnhof“ erschlossen. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses wird im Bereich der im Nordosten liegenden Kreuzung eine Neuausrundung der Straße vorgenommen. Dies erfolgt durch eine Flurstücksvergrößerung, die langfristig eine verbesserte Verkehrsführung ermöglicht.

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt über private Wege, die ausschließlich der Nutzung innerhalb des Gebiets dienen. Für die Eigentümerwege in Teilgebiet B und C ist eine Grundstücksteilung vorgesehen, so dass diese später öffentlich gewidmet werden könnte oder durch einen geeigneten Träger übernommen werden.

Stellplatzregelung: Das Baugebiet fällt unter die Regelungen der „Satzung der Gemeinde Saaldorf-Surheim über die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen“. Nach der aktuellen Fassung der Satzung sind zwei Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen.

Angesichts der geplanten Bahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe wäre die Erstellung eines Mobilitätskonzepts für das Baugebiet zukünftig denkbar. Trotz dieser Option legt die Gemeinde besonderen Wert darauf, langfristig eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu sichern. Daher wurde im Bebauungsplan eine feste Stellplatzanzahl von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit verbindlich aufgenommen.

6. Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit Wasser wird durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch einen Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz gesichert.

Die Versorgung mit Strom und die Anbindung an das Telefonnetz ist sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Anschluss an das öffentliche Entsorgungsnetz gewährleistet.

7. Niederschlagswasser

Um den Schutz der Böden zu gewährleisten und eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes zu vermeiden, sind wenn möglich sämtliche Niederschlagswässer auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser aus normalen Regenereignissen nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet wird. Die Oberflächen sollen größtenteils wasserdurchlässig ausgeführt werden, um ein flächiges Einsickern des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, steht – falls nötig – der öffentliche Regenwasserkanal zur Verfügung.

Da das Gebiet fast eben ist, kann Niederschlagswasser aus extremen Starkregenereignissen oberirdisch abfließen. Es wird empfohlen, die Gebäude mit Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss OKFF mindestens 15cm höher als die Erschließungsstraße zu errichten und auf Lichtgräben zu verzichten. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass dies möglich ist.

8. Erschließung

Die Erschließung ist sichergestellt.

Über die Fläche des Eigentümerwegs in Teilgebiet B und C kann die Erschließung auch im Falle der Grundstücksteilung weiterhin sichergestellt werden.

9. Umweltbelange

Bei dieser Neuaufstellung sind keine relevanten Schutzgüter betroffen, wie beispielsweise Naturschutzgebiete oder besonders schützenswerte Landschaften. Zudem sind keine nennenswerten Eingriffe in den Naturhaushalt, den Wasserhaushalt oder andere umweltsensiblen Bereiche zu erwarten. Ein Umweltbericht liegt vor.

Versiegelung und Ausgleich: Durch die geplante Änderung wird sich der Grad der Versiegelung im Vergleich zur vorherigen Bebauung ändern. Ein Nachweis gemäß einem Punktesystem wurde geführt, um den erforderlichen Ausgleich zu dokumentieren. Dieser Ausgleich erfolgt sowohl durch verbindliche Pflanzungen im Planungsgebiet, Festlegung zu wasserdurchlässigen Oberflächen, als auch durch eine Ausgleichsfläche auf der Flur-Nr. 1111/5, die westlich an Teilgebiet A anschließt und als Streuobstwiese gestaltet wird.

10. Schalltechnische Untersuchung

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 070-03123-02 vom 16.12.2025 wurden Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 anhand den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete (MI) von 60/50 dB(A) tags/nachts beurteilt. Können die Orientierungswerte der DIN 18005 auch mit Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, sollten zumindest die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.ImSchV) eingehalten werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die östlich verlaufende Bahnstrecke 5723 Laufen (Oberbay) – Freilassing zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Aktiver Schallschutz entlang der Bahnlinie und innerhalb des Plangebiets scheidet aus technischen und städtebaulichen Gründen aus. Deshalb muss der notwendige Schallschutz durch passive Maßnahmen am Gebäude erbracht werden. Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen an den Plangebäuden des Bebauungsplans wurde eine lärmoptimierte Grundrissorientierung untersucht. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume mit Überschreitungen der Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Für den Bebauungsplan gibt es keinen Bauzwang oder eine Baureihenfolge. Es kann daher von keiner gleichzeitigen und garantierten schallabschirmenden Wirkung durch Bebauung im Plangebiet ausgegangen werden. Bei vollständiger Bebauung innerhalb des Plangebietes werden Bereiche gekennzeichnet, an welchen Ruhe- und Schlafräume der jeweiligen Stockwerke, an die in blau gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen zu orientieren sind. Falls dies in bestimmten Fällen nicht möglich ist, sind an den gekennzeichneten Bereichen Ruhe- und Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Je nach Baufortschritt und der abschirmenden Wirkung durch vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebiets kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an der jeweiligen Fassade eingehalten werden.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden außerdem die Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet prognostiziert und gemäß der TA Lärm beurteilt. Es kommt durch die rechtskräftigen Festsetzungen zum Immissionsschutz der angrenzenden Bebauungspläne zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Es wurden Schallschutzmaßnahmen untersucht. Schallabschirmungen im Ausbreitungsweg scheiden aus mehreren Gründen aus, weshalb schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1: 2018-01, wie Büroräume (tagsüber) sowie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer an den Fassadenbereichen bzw. Baugrenzen mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unzulässig sind.

Anlagen:

- Anlage1_Bedarfsprüfung der Gemeinde Saaldorf-Surheim – Stand 04.04.2022
- Anlage2_Bedarfsprüfung der Gemeinde Saaldorf-Surheim - Fortschreibung 25.06.2025
- Anlage3_Schalltechnische Untersuchung
- Anlagen4 zum Umweltbericht:
    a) Karte1: Bewertung der Natur und Landschaft – Ausgangszustand
    b) Karte2: Ermittlung des Eingriffs
    c) Karte3: Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.Nr. 1111/5