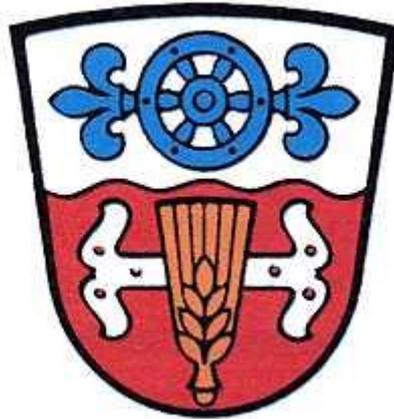


Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land



2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 05.03.2018
geändert: 11.02.2020
geändert: 15.06.2020

- ENTWURF -

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2. Einordnung in der Raumplanung und Planungsrechtliche Situation.....	3
2.1. Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2. Flächennutzungsplan und Ortsentwicklungskonzept	4
2.3. Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen.....	6
2.4. Bebauungspläne	7
3. Bestehende Verhältnisse.....	8
3.1. Lage.....	8
3.2. Derzeitige Nutzung.....	10
3.3. Bodenverhältnisse.....	10
4. Geplante Bebauung	11
4.1. Beschreibung des Vorhabens	11
4.2. Flächenaufstellung	11
4.3. Erläuterung zur Art der baulichen Nutzung.....	11
4.4. Erläuterung zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Abstandsflächen	12
4.5. Erläuterung zur Gestaltung und Grünordnung.....	12
4.6. Erläuterung zur Erschließung und zum Park-and-Ride-Platz.....	13
5. Erschließung	14
5.1. Verkehr	14
5.1. Energie- und Kommunikationsversorgung.....	14
5.2. Wasserversorgung und Löschwasser.....	14
5.3. Abwasserentsorgung.....	14
5.4. Niederschlagwasser	14
6. Umweltbericht, Grünordnung und Ausgleich.....	15
7. Schallimmissionsschutz.....	15
8. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	16
9. Anlagen.....	17

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat in öffentlicher Sitzung des Bau-/Umweltausschusses am 10. Oktober 2017 die 2. Änderung des

Bebauungsplanes „Helfau IV“

beschlossen.

Die **S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein** wurde mit der Aufstellung beauftragt. Der integrierte Grünordnungsplan wurde seitens des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse PartGmbH, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83317 Traunstein** bearbeitet.

Zusammenfassende Begründung:

Beim geplanten Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Gewerbeflächen in Saaldorf-Surheim, mit dem Ziel, regionalen Betrieben Platz zu ihrer Weiterentwicklung zur Verfügung zu stellen, und so die Präsenz von bestehenden und künftigen Betrieben zu sichern. Insofern stellt die Planung einen wesentlichen Beitrag für die Förderung der Arbeitsplätze am Ort, sowie für eine maßvolle weitere wirtschaftliche Entwicklung in Saaldorf-Surheim dar, und trägt dadurch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

Darüber hinaus wird ein Park-and-Ride-Platz für einen künftigen Bahnhofpunkt geplant, um die Nutzung des öffentlichen Verkehrs als nachhaltige Alternative zum Pkw-Verkehr zu erleichtern und fördern. Eine solche Maßnahme ist im Hinblick auf das regionale Ziel für die Erweiterung des Schienenverkehrs, sowie übergeordnete nationale und internationale Umweltziele, vorrangig.

Der Bebauungsplan „Helfau IV“ wurde ursprünglich im Jahr 2009 aufgestellt, und durch die 1. Änderung und Erweiterung im Jahr 2012 ergänzt und komplett ersetzt. Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und genutzt, übrige Flächen des Bebauungsplanes sind als Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche und Ausgleichfläche festgesetzt und genutzt.

„Helfau IV“ liegt im Ortsteil Helfau und ist vom Gewerbegebiet „Helfau III“, der Bahnstrecke Mühlendorf-Freilassing, dem Gewerbegebiet „Am Bahnhof“, sowie der Ortsumgehungsstraße Obersurheim begrenzt. Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbe- und Verkehrsanlagen, fügt sich die vorliegende Planung optimal in der Nachbarschaft ein und stellt ein Lückenschluss dar.

Die vorliegende Planung ist konsequent aus den Rahmenplanungszielen der Gemeinde Saaldorf-Surheim entwickelt, und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die negativen Auswirkungen auf die Umwelt und das Landschaftsbild werden durch entsprechende Festsetzungen, sowie durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

2. Einordnung in der Raumplanung und Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim, Landkreis Berchtesgadener Land, liegt im Hügelland der Salzach nördlich von Freilassing und hat eine Fläche von 39,1 km² und etwa 5.500 Einwohner. Wichtige Wirtschaftszweige sind der Fremdenverkehr, die Landwirtschaft, und Gewerbebetriebe.

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt¹, was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Das Landesentwicklungsprogramm erklärt, dass die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen – als unerlässliche Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktoren Bayerns – erhalten und verbessert werden sollen.

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern gehört die Gemeinde zum „Stadt- und Umlandbereich Salzburg, im ländlichen Raum“, die als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden sollen². Im Hinblick auf die innerregional noch zu wenig ausgebauten Verkehrsverbindungen, ist das Ziel für den Bereich, dass der öffentliche Personennahverkehr vorrangig im Schienenverkehr ausgebaut wird. Der Regionalplan unterstreicht des Weiteren die Wichtigkeit der kleineren und mittleren Betriebe für die Arbeitsplatzbeschaffung (insbesondere für die Arbeitskräfte, die im Zuge des Strukturwandels aus der Landwirtschaft ausscheiden) und die damit verbundene Möglichkeit, der Abwanderung von wirtschaftsaktiver Bevölkerung entgegenzuwirken.

Durch das geplante Gewerbegebiet stellt die Gemeinde Flächen für bestehende und künftige Betriebe bereit, und fördert dadurch künftige Arbeitsplätze und ein maßvolles weiteres Wirtschaftswachstum in Saaldorf-Surheim. Im Hinblick auf das regionale Ziel für die Erweiterung des Schienenverkehrs, und im Einklang mit der übergeordneten Umweltpolitik, ist die Einrichtung eines Park-and-Ride-Platzes vorrangig. Folglich wird das geplante Vorhaben zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen.

2.2. Flächennutzungsplan und Ortsentwicklungskonzept

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 1). Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung der zu bebauenden Gewerbeflächen wird im Parallelverfahren durchgeführt (siehe Abbildung 2).

Die vorliegende Planung ist konsequent aus den Rahmenplanungszielen der Gemeinde Saaldorf-Surheim entwickelt, wie im Ortsentwicklungskonzept von 2016 beschrieben. In diesem Konzept, das durch eine umfassende Bürgerbeteiligung verfasst wurde, ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet, mit einem Park-and-Ride-Platz für einen künftigen Bahnhofsteilpunkt, dargestellt.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

² Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020



Abbildung 1 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim



Abbildung 2 Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

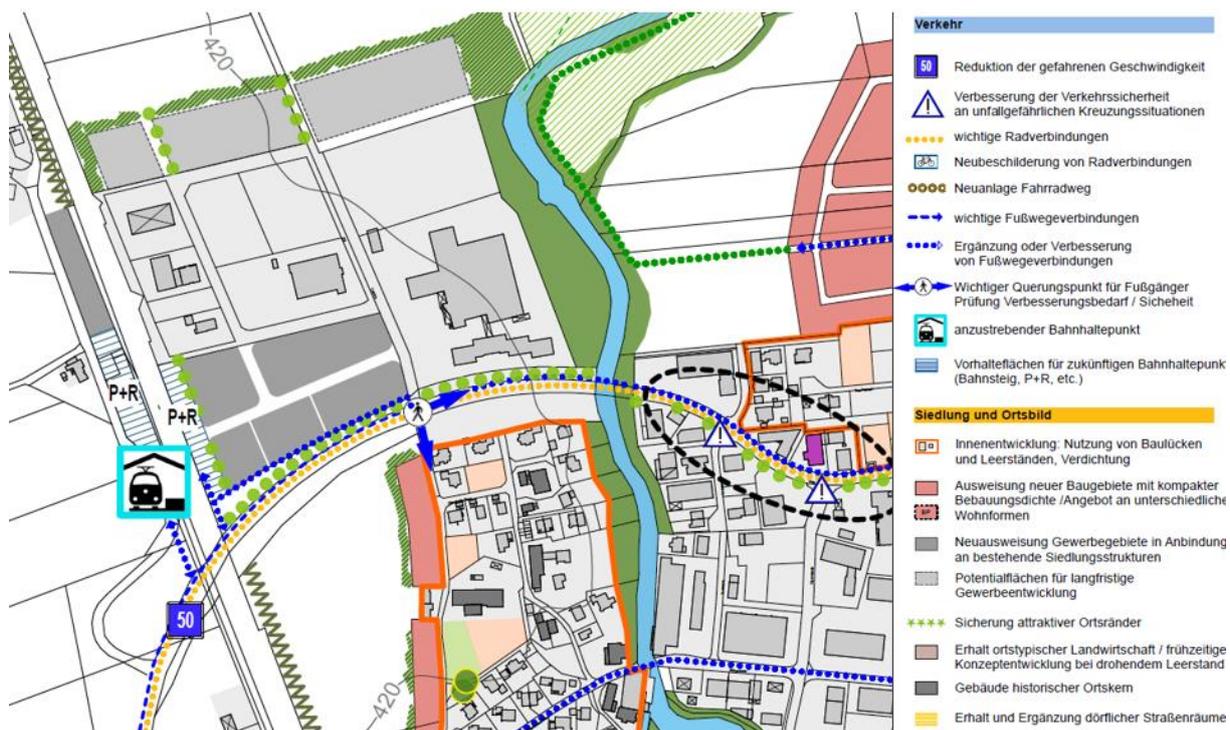


Abbildung 3 Rahmenplanung im Ortsentwicklungskonzept (2016)

2.3. Flächenbedarf und Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Die Gesetzgebung spezifiziert, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, und dass die Umwandlung von Flächen aus der Landwirtschaft zu begründen ist (§ 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB)). Um den Zielen des LEP bzw. den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes einschließlich der Flächensparoffensive gerecht zu werden, hat die Gemeinde auch bei der Planung neuer Siedlungsflächen zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Um den aktuellen Bedarf ortsansässiger Betriebe an weiteren Flächen für ihre Entwicklung zu befriedigen und damit auch eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde sicherstellen zu können, ist die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen erforderlich. Bei den Betrieben, die derzeit Flächenbedarf angezeigt haben, handelt es sich um einen Handwerksbetrieb aus dem Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär (Flächenbedarf von ca. 1.200 m² Grundstücksfläche), einen Konfektionier und Versandhändler für Sportartikel (ca. 1.400 m²), zwei Metall- und Kunststoffverarbeiter (ca. 7.000 bzw. 1.500 m²) sowie einen Sondermaschinenbauer (ca. 3.000 m²). Vier der Betriebe sind bereits vollständig in der Gemeinde ansässig, ein fünfter bisher lediglich mit dem Vertrieb, der jetzt die Produktion aus dem Ausland hierher verlagern möchte. Etwa 1.400 m² würden dann noch für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten bleiben.

In der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes wurden die unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen für Gewerbegebiete in der Gemeinde aufgezeigt und bewertet, einschließlich des Innenentwicklungspotentials der Gemeinde. Nach einer Prüfung rechtlicher und städtebaulicher Kriterien (u.a. Anbindungsgebot, naturschutzrechtliche Gebiete, Überschwemmungsgebiete, Nähe zu/Konflikte mit anderen Flächennutzungen), wurden folgende mögliche Standorte identifiziert: südlich Helfau (Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung), nördlich Helfau, Am Bahnhof, östlich der Sägewerkstraße und südlich Haberland (siehe Abbildung 4). Abgesehen vom Standort Am Bahnhof, der für die

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

Bedürfnisse der Gemeinde zu klein ist, sind sämtliche Standorte derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Süden kann von seiner weiteren Ausdehnung nach Norden in die freie Landschaft abgesehen werden. Das geplante Gewerbegebiet ist bereits allseitig von Bebauung und Verkehrsachsen umgrenzt, insofern verkehrlich bereits weitestgehend erschlossen und daher für die geplante Nutzung prädestiniert. Darüber hinaus erfordert die dort geplante Errichtung eines Bahnhaltepunktes dessen verkehrliche Anbindung an das örtliche Straßennetz. Insofern wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche als vertretbar erachtet. Bisher nicht baulich genutzte Fläche wird nur im notwendigen Umfang beansprucht. Da der erforderliche externe naturschutzrechtliche Ausgleich vom bestehenden Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden kann, ist es nicht notwendig, weitere landwirtschaftliche Flächen hierfür heranzuziehen.

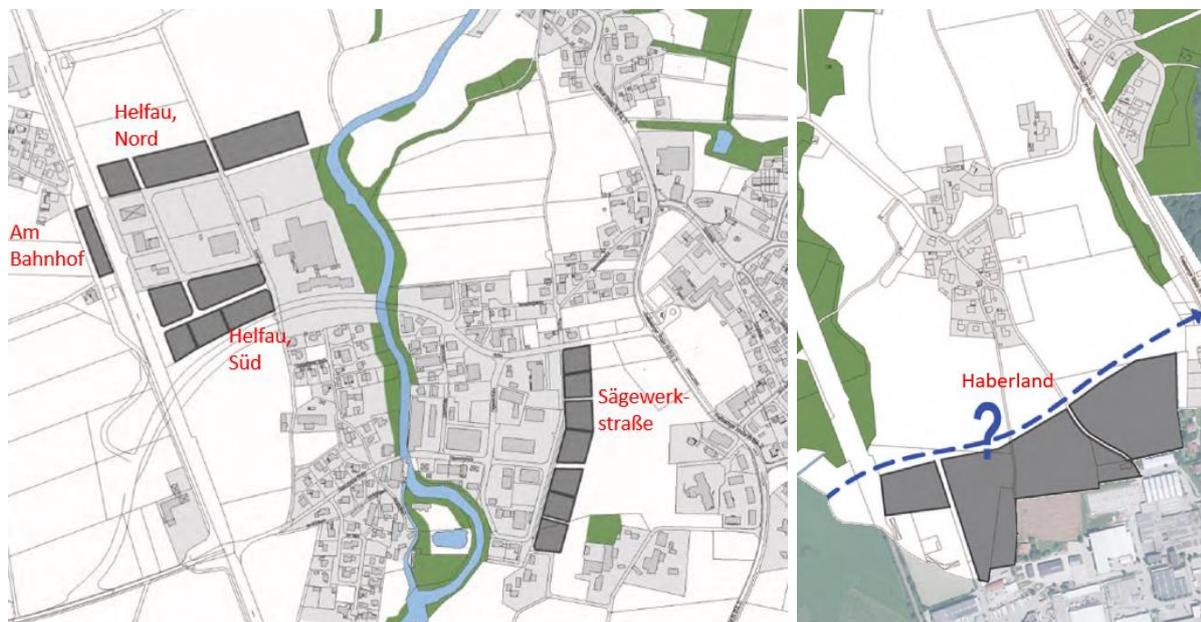


Abbildung 4 Mögliche Standorte für neue Gewerbeflächen in der Gemeinde, Ergebnis der gemeindlichen Ortsentwicklungsplanung (2016). „Helfau, Süd“ ist der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

2.4. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Helfau IV“ wurde ursprünglich im Jahr 2009 aufgestellt, und durch die 1. Änderung und Erweiterung im Jahr 2012 ergänzt und komplett ersetzt. Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, übrige Flächen des Bebauungsplanes sind als Gewerbegebiet gemäß § 8 der BauNVO, Straßenfläche und Ausgleichfläche festgesetzt.

Für die angrenzenden Flächen im Süden und Westen sind die Bebauungspläne „Ortsumgehung Obersurheim“ (Verkehrsflächen) und „Am Bahnhof“ (Gewerbegebiet) gültig, und im Osten der Bebauungsplan „Helfau III“ (Gewerbegebiet).

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020



Abbildung 5 Derzeit gültiger Bebauungsplan „Helfau IV“ (1. Änderung und Erweiterung, Stand 2012)

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Saaldorf-Surheim, Landkreis Berchtesgadener Land, im Ortsteil Helfau (siehe Abbildung 6). Das Gebiet wird im Westen von der Bahnstrecke Mühldorf-Freilassing begrenzt mit dem anschließenden Gewerbegebiet „Am Bahnhof“. Im Norden und Osten grenzen Gewerbegebiete an. Im Süden wird das Gebiet von der Ortsumgehungsstraße Obersurheim begrenzt.

Das Planungsgebiet liegt auf den Flurstück-Nr. 122/1 (Teilfläche), 123 (Teilfläche) und 118/2 (Teilfläche) der Gemarkung Surheim, und die Gesamtfläche beträgt etwa 2,2 ha (siehe Abbildung 7). Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Aufstellungsplanes wurde die digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung verwendet.

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“
Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020



Abbildung 6 Übersichtskarte des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas)



Abbildung 7 Luftbild mit Flurstücksgrenzen (Quelle: Bayernatlas)

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

3.2. Derzeitige Nutzung

Derzeit wird das Gelände intensiv landwirtschaftlich genutzt (siehe Abbildung 8).



Abbildung 8 Derzeitige Nutzung (im Februar 2018), mit Blick nach Südwesten (a), Osten und Gewerbegebiet „Helfau III“ (b), Südosten und Ortsteil Obersurheim (c) und Nordosten von Gewerbegebiet „Am Bahnhof“; Ortsumgehungsstraße im Süden, mit Blick nach Westen (e) und Osten (f)

3.3. Bodenverhältnisse

Der Geltungsbereich hat einen weitgehend ebenen Geländeverlauf mit Höhen zwischen 421,2 (Südosten) und 422,2 (Nordwesten) m ü. Normalhöhennull (NHN), und ist naturräumlich dem Salzachhügelland zuzuordnen.

Eine Baugrunderkundung³ zeigt folgendes Baugrundprofil (von oben nach unten):

- Mutterboden: 0,4-0,5 m Schichtdicke

³ Geotechnisches Baugrundgutachten des Büro Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Achenweg 3, 83101 Rohrdorf, vom 01.08.2018

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

- Auffüllungen (Gemisch aus Feinsand und Schluff): nur im Nordwesten angetroffen, 0,9 m Schichtdicke
- Auenablagerungen: mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs, im gesamten Gelände angetroffen, 1,2-3,5 m Schichtdicke
- Seeton: 1,0-3,5 m Schichtdicke
- Geschiebemergel: 0,4-1,6 m Schichtdicke
- Kies: mit den bis zu 7,2 tiefen Bohrungen wurde der Kies nicht durchgestoßen, nahe gelegene Bohrungen zeigen auf Kies bis ca. 25 m unter der Geländeoberkante

Bei den bis zu 7,2 m tiefen Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Der Kies wird als stark durchlässig eingestuft, und als Grundwasserleiter angenommen. Die Auenablagerungen sind als nicht tragfähiger Baugrund eingestuft, und der Seeton als bedingt tragfähig.

Nach Angaben des Landratsamtes Berchtesgadener Land, Bodenschutz, gibt es auf der Fläche keine Eintragungen im Altlastenkataster⁴.

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Beim geplanten Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Gewerbeflächen in verschiedenen Größen. Im Westen, angrenzend an die Bahnanlage, ist ein Park-and-Ride-Platz für den künftigen Bahnhof geplant, mit Parkmöglichkeiten für Personenkraftwagen und Fahrräder. Das gesamte Planungsgebiet wird eingegrünt, vor allem im Südosten, in Richtung der benachbarten Wohngebiete und des Ortskerns.

4.2. Flächenaufstellung

Die Fläche des gesamten Planungsgebietes beträgt etwa 2,2 ha, und davon entfallen:

öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.590 m ²
öffentliche Verkehrsflächen (Park-and-Ride-Platz)	2.510 m ²
öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	1.720 m ²
Bauland	15.520 m ²
Gesamtfläche	22.340 m ²

4.3. Erläuterung zur Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO, d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, werden ausgeschlossen. Die Gemeinde möchte damit sicherstellen, dass möglichst viel Fläche tatsächlich für Gewerbe genutzt wird, und vermeiden, dass eventuelle Lärmkonflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung entstehen. Im Einklang mit den Zielen des LEP⁵ werden auch Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsagglomerationen können neue Versorgungsstandorte bilden, und dadurch die bestehenden Versorgungsstrukturen erheblich beeinträchtigen. Versandhandelsbetriebe werden zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher im Gewerbegebiet als in anderen Gebieten integrationsfähig sind. Durch Versandhandelsbetriebe ist darüber hinaus keine örtliche Kundenanziehungskraft und somit

⁴ E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 1. März 2018

⁵ [LEP \(2013/2018\)](#), siehe Ziele 5.3.1 und 5.3.3 des LEP, die spezifiziert, dass Einzelhandelsgroßprojekte bzw. Einzelhandelsagglomerationen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen.

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

auch keine zentrenbildende, städtebauliche Auswirkung zu erwarten. Eine Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist somit im Gewerbegebiet vertretbar und steht den Zielen des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) nicht entgegen. Dies gilt ebenso für den ausnahmsweise zulässigen Verkauf auf höchstens 799m² großen Flächen, die der Hauptnutzung des Betriebes (Produktion, Handwerk, Versandhandel) untergeordnet sind.

4.4. Erläuterung zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die zulässige Bebauung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Baugrenzen begrenzt. Diese Festsetzungen richten sich nach den Festsetzungen der benachbarten Gewerbegebiete bzw. nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan, um eine bestmögliche Einbindung in die Nachbarschaft zu gewährleisten.

Um die detaillierte Planung der Gewerbeflächen nicht vorwegzunehmen, sind die Baugrenzen wie beim rechtskräftigen Bebauungsplan großzügig ausgelegt, mindestens 3 bis 5 m Abstand zur Erschließungsstraße bzw. Eingrünung ist jedoch vorgeschrieben. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Um Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu begrenzen, ist die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) niedriger angesetzt als in der BauNVO für Gewerbegebiete spezifiziert (0,6 statt 0,8). Laut BauNVO darf die GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 bezeichneten Anlagen (u.a. Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten) um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden. Diese Vorgabe lässt die Realisierung der notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zu.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, was – in Übereinstimmung mit § 23 Abs. 5 BauNVO – auch für Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO der Fall ist. Dadurch wird eine effiziente Nutzung der gesamten Gewerbeflächen gewährleistet.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist ähnlich wie im angrenzenden Gewerbegebiet auf 10 m begrenzt, die maximal zulässige Dachneigung auf 28°. Um die WH zweifelsfrei definieren und begrenzen zu können, ist auch eine max. zulässige NHN-Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) definiert. Die WH bemisst sich von der OK EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Pultdächern bezieht sich die maximal zulässige WH auf die höchste Wandseite.

4.5. Erläuterung zur Gestaltung und Grünordnung

Zusätzlich zu den oben genannten Beschränkungen der Bebauungsdichte und überbaubaren Grundstücksflächen, werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen und eine großzügige Eingrünung festgesetzt, um eine bestmögliche Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig, und Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu begrünen. Ein stimmiges und harmonisches Gesamtbild des Baukörpers ist zu gewährleisten, und zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachform und Material aufeinander abzustimmen. Reflektierende Fassaden- und Dachmaterialien sind nicht zulässig. Gewerbebetriebe benötigen oftmals umfangreiche Beleuchtung größerer Freiflächen. Da Lichtemissionen auch im Sinne des Artenschutzes auf ein Mindestmaß begrenzt werden sollen, werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen.

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

Werbeanlagen sind bei gewerblichen Anlagen meist unabdingbar, benötigen aber zur Erhaltung eines gewissen gestalterischen Anspruchs einige Regelungen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Damit wird Fremdwerbung ausgeschlossen, die zur optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen könnte. Es werden Festsetzungen zu Lage und Größe von Werbeanlagen getroffen, um eine für die Gewerbetreibenden ausreichende Werbefläche in einem für die Umgebung verträglichen Maß zu ermöglichen. Zur Beleuchtung von Werbeflächen werden Regelungen getroffen, um die Umwelt vor negativen Auswirkungen zu schützen.

Min. 10 % der privaten Grundstücksflächen sind als Wiesen- oder Rasenflächen bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, und mindestens die Hälfte dieser Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Großbaum oder alternativ zwei mittelgroße Laubbäume zu pflanzen.

Zur Eingrünung und Lebensraumverbesserung innerhalb des Planungsgebietes wird ein 5 m breiter Grünstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze bzw. Gemeindestraße Eurimpark, sowie ein 10 bis 25 m breiter Grünstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze bzw. der Ortsumgehungsstraße, angelegt. Vom südlichen Grünstreifen befindet sich nur ein Teil innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, der restliche Teil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsumgebung Obersurheim“ und ist bereits vorhanden (siehe Abbildung 9). Die Grünstreifen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt, und als extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.



Abbildung 9 Grünordnungsplan für den Bereich des Bebauungsplanes „Ortsumgebung Obersurheim“. Zusammen mit dem geplanten südlichen Grünstreifen innerhalb des vorliegenden Planungsgebietes, wird eine Gesamteingrünung von 10 bis 25 m Breite geleistet.

4.6. Erläuterung zur Erschließung und zum Park-and-Ride-Platz

Die geplante Erschließungsstraße verbindet den Park-and-Ride-Platz mit der Gemeindestraße Eurimpark und ermöglicht Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksaufteilung. Darüber hinaus,

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

um die Erschließung der Grundstücke bzw. die Grundstücksaufteilung möglichst offen zu halten, und dadurch die Bedürfnisse künftiger Gewerbebetriebe nicht vorwegzunehmen, dürfen innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Straße Eurimark max. zwei Zufahrten zu den Grundstücken, mit einer gesamten Breite von max. 20 m, angelegt werden.

Um eine effektive und sichere Verkehrsabwicklung innerhalb des Planungsgebietes zu gewährleisten, wird die Straße mit einem Wendehammer ausgestattet. Der Wendehammer bietet auch einen einfachen Zugang zum künftigen Bahnhofpunkt und zum Park-and-Ride-Platz, zusammen mit der Möglichkeit mit dem Auto kurz anzuhalten und jemanden aussteigen zu lassen (sog. Kiss-and-Ride). In diesem Bereich wird auch eine Fläche für eine künftige Bushaltestelle freigehalten, damit Linienbusse bzw. bedarfsorientierte öffentlicher Personennahverkehrsangebote als Zubringer für den geplanten Schienenzugang und den Gewerbebereich fungieren können. Zudem ist eine Geh- und Radwegverbindung zwischen dem Park-and-Ride-Platz und der Helfau-Straße bzw. der Unterführung zum künftigen gegenüberliegenden Bahnsteig vorgesehen.

Um Auswirkungen an die Schutzgüter Boden und Wasser zu begrenzen, sind private sowie öffentliche Stellplätze aus sickerfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Gemeindestraße Eurimark an der östlichen Grenze des Gewerbegebietes außerhalb des Geltungsbereichs. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz über die Gemeindeverbindungsstraße und die Kreisstraßen BGL 2 und 3 ist ausreichend.

5.1. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Strom- und Telekommunikationsleitungen werden an das bestehende Versorgungsnetz zur Erschließung des Gewerbegebiets „Helfau III“ über die Gemeindestraße Eurimark angeschlossen.

5.2. Wasserversorgung und Löschwasser

Die Wasserversorgung wird durch das bestehende Versorgungsnetz zur Erschließung des Gewerbegebiets „Helfau III“ über die Gemeindestraße Eurimark sichergestellt.

5.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch das bestehende Kanalsystem in der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet „Helfau III“ sichergestellt, und dadurch in die ortseigene Kläranlage abgeleitet. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation und Mischwasserbehandlungsanlagen an die das Planungsgebiet angeschlossen werden soll, ist gewährleistet.

Die privaten Entwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten. Für gewerbliches Abwasser ist zudem die Eigenüberwachungsverordnung anzuwenden.

5.4. Niederschlagswasser

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan beschrieben. Im Straßenbereich sind Sickermulden innerhalb der Verkehrsgrünflächen zur Ableitung des

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

Niederschlagswassers anzulegen. Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

6. Umweltbericht, Grünordnung und Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekte, einschließlich Ausgleichsbedarf, werden im separat erstellten Umweltbericht des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein** bearbeitet.

Die Ausweisung von Gewerbegrundstücken dieser Größenordnung führt zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft/Klima. Ebenso wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baumaßnahmen nachhaltig beeinflusst. Die Schutzgüter Arten und Lebensräume und Mensch werden nur gering beeinträchtigt, und Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen. Diese Auswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermindert bzw. kompensiert.

Der Eingriffsermittlung wird der Leitfaden des Umweltministeriums „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu Grunde gelegt. Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche, und sie wird daher der Kategorie I zugeordnet. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wird die Eingriffsschwere als Typ A, und der Eingriffsfaktor mit 0,45 festgelegt. Dadurch ergibt sich ein erforderlicher Ausgleichflächenbedarf von 9.070 m², die vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht wird.

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan festgesetzt (siehe auch Kapitel 4.5 oben).

7. Schallimmissionsschutz

In der Nachbarschaft befinden sich schützenswerte Wohngebäude, die bereits Gewerbelärmeinwirkungen aus den bestehenden Gewerbeflächen ausgesetzt sind. Die schalltechnischen Aspekte werden in der separat erstellten schalltechnischen Untersuchung der **Möhler + Partner Ingenieure AG, Prinzstraße 49, 86153 Augsburg** bearbeitet.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Zusatzbelastung des Planvorhabens werden für die Gewerbegebietsfläche des Plangebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 festgeschrieben⁶. Für die Teilfläche GE1 (westliche Teilfläche) wird ein Emissionskontingent von $L_{EK,1 \text{ tags}} = 65 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK,1 \text{ nachts}} = 48 \text{ dB(A)}$ sowie für die Teilfläche GE2 (östliche Teilfläche) ein Emissionskontingent von $L_{EK,2 \text{ tags}} = 62 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK,2 \text{ nachts}} = 47 \text{ dB(A)}$ festgesetzt. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach Nr. 5 der DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006.

Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung sind in Teilgebieten eines Gewerbegebietes Emissionskontingente so festzusetzen, dass jeder nach § 8 BauNVO allgemein zulässige Betrieb sich ansiedeln kann. Im vorliegenden Fall wird eine sogenannte „interne Gliederung“ mit verfolgt, wonach zumindest auf der Teilfläche GE1 ($L_{EK, \text{tags}} = 65 \text{ dB(A)}$) davon auszugehen ist, dass tagsüber von einem für Gewerbebetriebe nahezu uneingeschränktem Betrieb ausgegangen werden kann. Dass die Emissionskontingente auf dieser Fläche nachts beschränkt sind, kann in der Nachbarschaft von Wohnnutzungen mit dem maßgeblichen

⁶ Schalltechnische Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure AG, Prinzstraße 49, 86153 Augsburg vom Juli 2018, geändert in Dezember 2019

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

Immissionsrichtwert nachts nicht vermieden werden. Dennoch ist auch mit einem Emissionskontingent von $L_{EK,nachts} = 48$ dB(A) zumindest auch Fahrbetrieb im Freien im Zeitraum Nacht möglich.

Durch die vorgeschlagene Kontingentierung ergeben sich am Immissionsort in Richtung Westen für die Teilfläche GE1 ein Immissionskontingent von 48/31 dB(A) tags/nachts und für die Teilfläche GE2 am IO-6 ein Immissionskontingent von 45/30 dB(A) tags/nachts. Diese Immissionskontingente unterschreitet sowohl die Planwerte als auch die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Um die Teilflächen in Richtung Westen besser ausnützen zu können, werden nach Gleichung (A.2) der DIN 45691 Zusatzkontingente berechnet.

Die Rechnungsergebnisse hinsichtlich des Verkehrslärms zeigen, dass an den westlichen Grenzen des Plangebietes Beurteilungspegel von 66 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts auftreten. Die zulässigen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von tags 65 dB(A) werden um bis zu 1 dB(A) überschritten. Die Tages-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. Im vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO sind Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet ausgeschlossen (siehe Kapitel 4.3 oben). Zur Beurteilung der Immissionssituation im Nachtzeitraum ist der Wert für den Tageszeitraum von 65 dB(A) maßgebend. Dieser Wert wird im Nachtzeitraum eingehalten. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind nicht erforderlich. Für die Verkehrslärmauswirkung durch das Plangebiet in der Nachbarschaft geht aus der Untersuchung hervor, dass für das Planvorhaben keine relevanten Auswirkungen hat. Auf Grund der hohen Vorbelastung der Bahnstrecke 5723 wirken sich die Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung hier nicht aus.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Bau und Betrieb der Gewerbeanlagen sowie das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen zum und vom Gebiet führt zu einem erhöhten Ausstoß von Kohlendioxid und anderen Luftschadstoffen. Durch die Versiegelung des Planungsgebietes wird die Versickerungsfläche für Niederschlagswasser erheblich reduziert, mit Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und das Kleinklima. Das Kleinklima wird auch von der Baumasse beeinflusst, welche die Durchlüftung reduziert und Wärme abgibt.

Durch verschiedene Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf das Klima vermindert und Anpassungen an ein extremeres Klima durchgeführt. Der geplante Park-and-Ride-Platz fördert die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel, wodurch der Ausstoß von Kohlendioxid und Luftschadstoffen in der gesamten Region verringert werden kann. Die Ausschließung von Einzelhandelsagglomerationen begrenzt den Verkehrsanstieg. Durch eine relativ hohe zulässige WH, sowie die Ausschließung von Wohnnutzungen, wird eine effiziente Nutzung der Gewerbeflächen gewährleistet, und somit bisher unbebaute Flächen erhalten. Solarenergienutzung auf und an den Gebäuden ist zugelassen und von der Gemeinde erwünscht.

Zur Bewältigung größerer Niederschlagsmengen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sind 10 % des Baulandes zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und Flachdächer zu begrünen (siehe auch Kapitel 4.5 und 4.6). Darüber hinaus wird das Bauland eingegrünt und die Erschließungsstraße durch Mulden entwässert (siehe auch Kapitel 4.5 und 5.4). Die Bäume und Sträucher der Durch- bzw. Eingrünung binden auch Kohlendioxid und bieten Schattenflächen.

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Begründung, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

9. Anlagen

Umweltbericht des Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, in der Fassung vom Februar 2018, geändert am 11.02.2020.

Schalltechnische Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure AG, in der Fassung vom Juli 2018, geändert im Dezember 2019 und ergänzt durch separate Stellungnahme im Juni 2020.

Saaldorf-Surheim, _____
Gemeinde Saaldorf-Surheim

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister