GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

Neuaufstellung des Bebauungsplans

“Laufener Straße Nord“

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

STAND 15.09.2020
Beschlussfassung

Planung

Architekturbüro Riedl
Teisenbergstraße 22
83416 Saaldorf-Surheim
Telefon 08654 66 557
E-Mail architekt.riedl@t-online.de

INHALT

1. Anlass und Ziele für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Anlass der Planaufstellung
1.2 Städtebauliche Ziele und Erforderlichkeit der Planung
1.2.1 Nachverdichtung und Abrundung des Ortbildes
1.2.2 Erhalt des Dorfcharakters
1.2.3. Ökologie im Ort
1.3 Verfahrensablauf

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets
2.2 Topographie
2.3 Flächenaufstellung

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)
3.2 Regionalplan Region 18 - Südostoberbayern
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)
3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde:
Umwelt- und Lenkungsausschuss zur Ortsentwicklungsplanung

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
4.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
4.2.4 Zahl der Vollgeschoße
4.2.5 Sonstiges zum Maß der baulichen Nutzung
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
4.3.1 Baugrenzen und Baulinien
4.3.2 Flächen für Nebenanlagen
4.4 Abstandsflächen
4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
4.6 Gelände
4.7 Verkehrsflächen
4.7.1 Stellplätze und Garagen
4.7.2 Öffentliche Verkehrsflächen
4.8 Gestaltungsregelungen
4.8.1 Gebäudeform
4.8.2 Fassadengestaltung
4.8.3 Dachgestaltung
4.8.4 Dachaufbauten
4.9 Einfriedungen und Sichtschutzwände
4.10 Ver- und Entsorgungsleitungen
4.11 Immissionsschutz
4.11.1 Verkehrslärm
4.11.2 Fluglärm
4.11.3 Gewerbelärm
4.12 Grünordnung
4.12.1 Allgemeines
4.12.2 Grünflächen
4.12.3 Pflanzliste
4.12.4 Eingriffsregelung
4.13 Hinweise

5. Auswirkungen und Alternativen der Planung

6. Anlagen

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziele für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Saaldorf-Surheim liegt in der Innenentwicklung der beiden Hauptorte Saaldorf und Surheim. In diesem Sinn wurden in den vergangenen Jahren bereits bei verschiedenen bestehenden Bebauungsplänen Innenentwicklungspotentiale erhoben und deren Realisierung in Neuaufstellungen ermöglicht.

Der gegenwärtig anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im südostbayerischen Raum im Allgemeinen und in der Gemeinde Saaldorf-Surheim im Besonderen steht die Vorstellung der Gemeinde gegenüber, Bauland soweit wie möglich im Innenbereich anzubieten und eine Absiedelung der einheimischen jungen Familien zu verhindern. Ob zur Deckung des erforderlichen Wohnraumbedarfs neue Baulandflächen an den Ortsrändern ausgewiesen werden müssen, ist deshalb u. a. davon abhängig, dass zunächst die sich anbietenden Innenentwicklungspotentiale dafür genutzt werden.

Auch der frühere Schwerpunkt einer landwirtschaftlichen Struktur in diesem Teil Surheims hat sich im Laufe der Jahre verändert hin zu Wohnen und Gewerbe. Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe sind faktisch nicht mehr vorhanden, eine weitere Ausweisung als Dorfgebiet folglich widersprüchlich. Mit dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll deshalb die Art der Nutzung angepasst und nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigte Bausubstanz einer Gewerbe- oder Wohnnutzung zugeführt werden.

Abb: Planungsgebiet “Laufener Straße” (Quelle: BayernAtlas)

Der für dieses Gebiet vorhandene Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 mit seinen eng gefassten Baufenstern (in der Regel in der Größe des Bestandes) erlaubt keine zusätzliche Bebauung und keine Nutzungsänderung der bestehenden Bausubstanz. Im Laufe der Jahre hatte der Bebauungsplan zwar 11 Änderungen erfahren, dennoch konnte er den Forderungen nach zusätzlichem Baurecht nur sehr begrenzt Rechnung tragen. Der Gemeinde stehen derzeit keine geeigneten planungsrechtlichen Instrumente zur Verfügung, um in die Entwicklung steuernd eingreifen zu können. Eingehende Bauanträge werden - soweit rechtlich begründbar - mithilfe einer Befreiung vom Bebauungsplan bzw. einer Änderung des Bebauungsplans behandelt, was jedoch stets eine Einzelfallregelung darstellt und von der Gemeinde als nicht zufriedenstellend betrachtet wird, um das Gebiet städtebaulich zu ordnen. Viele Bauwillige scheuen den bürokratischen und zeitlichen Aufwand einer Bauanfrage mit für sie offenem Ergebnis und verzichten stattdessen auf notwendige Baumaßnahmen innerhalb des Plannungsgebietes, wie sich in umfangreichen Gesprächen mit Grundstückseigentümern herausgestellt hat.

Bei der nun vorliegenden Fassung des Bebauungsplans stehen deshalb in erster Linie Festsetzungen im Vordergrund, die das Gebiet für den zukünftig erwarteten Bedarf von Wohn- und Gewerberaum durch die Art der Nut-

zung öffnet und die eine innerörtliche Nachverdichtung durch vergrößerte Baufenster und durch ein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung zulassen, ohne die dörfliche Struktur zu verlieren. Sie erlaubt den Bauherren zudem mäßig größere gestalterische Freiheiten.

1.2 Städtebauliche Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Vor dem oben dargestellten Hintergrund möchte die Gemeinde Saaldorf-Surheim einen neuen Bebauungsplan aufstellen mit dem Ziel, die vorhandene Baustruktur - insbesondere die ortsblildprägenden Baukörper entlang der Laufener Straße - weitgehend zu erhalten und gleichzeitig Verdichtungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Ziel ist es dabei, den dörflichen Charakter aus städtebaulicher Sicht und die Qualität des Quartiers für die Zukunft zu sichern. Der gesamte Änderungsbereich des mit Handwerksbetrieben, Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben besetzten Gebietes unmittelbar an der Laufener Straße soll in seiner zentralen Funktion gestärkt werden. Durch Nachverdichtung soll der Bereich zwischen und anschließend an die weiteren, bereits bestehenden Wohngebiete zu einem kompakten Ortsgefüge entwickelt werden. Die vorhandenen Grünbereiche innerhalb des Quartiers mit einigen siedlungsprägenden Laubbäumen sollen erhalten werden bzw. bei mancherorts fehlender Durchgrünung ergänzt werden.
Mit einer geschlossenen Ortsrandeingrünung soll ein klarer und gefasster Übergang zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

1.2.1 Nachverdichtung und Abrundung des Ortbildes

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplans “Laufener Straße Nord” ist eine innerörtliche Nachverdichtung mittels einer moderaten Erhöhung der Dichte (Maß der baulichen Nutzung, z.T. erhöhte Anzahl der erlaubten Vollgeschoße) und durch die Erweiterung der Baugrenzen - angepasst an die erlaubte GRZ und GFZ anderer Planungsgebiete im Ort.

Mit dem Ziel der Nachverdichtung und mit einem sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigte Bausubstanz einer Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt sowie Baulücken für die Errichtung weiterer Gebäude genutzt werden, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Darüber hinaus soll das bebaute Ortsgebiet durch Einbeziehung kleinerer Flächen erweitert, abgerundet und mit einer Ortsrandeingrünung eingefasst werden.

Bereits während des Prozesses an die Gemeinde herangetragene, konkrete Bauwünsche für Wohnbebauungen wurden bei der Planung berücksichtigt und anhand eines städtebaulichen Entwurfs dargestellt:
Flur Nr. 25: Erweiterung für zwei Wohnhäuser
Flur Nr. 29: Aufstockung auf einem bestehenden Gebäude für Wohnnutzung
Flur Nr. 46: Erweiterung für einen Anbau an das bestehende Wohnhaus
Flur Nr. 49: Erweiterung für ein Hotel
Flur Nr. 50/1: Erweiterung für ein Wohnhaus
Flur Nr. 51/6: Erweiterung für ein Wohnhaus
Flur Nr. 58/1: Erweiterung für ein Wohnhaus
Flur Nr. 58/T1: Erweiterung für ein Wohnhaus
Flur Nr. 59/2 und 59/4: Erweiterung für ein Wohnhaus
Flur Nr. 60/3: Erweiterung für ein Wohnhaus
Flur Nr. 62/3: Erweiterung für einen Anbau
Flur Nr. 65/3: Erweiterung für ein Wohn- und Bürogebäude

Mit der innerörtlicher Nachverdichtung und der Schließung von Baulücken wird dem Ziel des LEPs Bayern Rechnung getragen, eine deutliche und dauerhafte Senkung von zusätzlichem Flächenverbrauch im Freistaat zu erzielen bei gleichzeitiger Deckung des dringend benötigten Wohnraums. Die Neuplanung soll die Ziele des Regionalplans berücksichtigen, die bestehende städtebauliche Situation zu erhalten, Erschließungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Dorfinnenbereichen auszuschöpfen und eine Bebauung zuzulassen, die sich in das städ-

tebauliche Umfeld einfügt. Es soll eine kompaktere Siedlungsentwicklung angestrebt und die Voraussetzung geschaffen werden, durch Neubau, Anbau, Aufstockung oder Dachausbau mehrere Generationen in den gewachsenen Strukturen zu halten (“Mehrgenerationen-Wohnen”).

1.2.2 Erhalt des Dorfcharakters

Angestrebt wird der Erhalt der charakteristischen Grundzüge des Dorfbildes durch Festlegungen bzgl. der Art der Bauweise (Hausgrößen, Gebäudeform, Materialien, Dachgestaltung, Einfriedungen, Grünordnung sowie der Wandhöhen.
Zur Wahrung einer kleinteiligen Baustruktur, wie sie im ländlich geprägten Surheim vorzufinden ist, wird die Hausgröße entsprechend der vorhandenen Substanz begrenzt.
Der Straßenraum der Laufener Straße definiert sich besonders im Bereich der südlichen und nördlichen Nachbarschaft der Sur einprägend anhand der nahen Stellung einiger ehemaliger Hofstellen. Diese vorhandene Charakteristik des Straßenraums soll weiterhin erhalten werden, weshalb bei einigen ortsblidprägenden Gebäuden Baulinien festgelegt werden.
Die Bewahrung der vier denkmalgeschützter Gebäude in diesem Gebiet spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. An allen als Denkmal eingestuften Gebäuden dürfen nur in Abstimmung mit dem Denkmalamt bauliche Veränderungen vorgenommen werden.
Durch die Erhaltung bzw. den Ausbau der Grünstrukturen (Vervollständigung der Ortsrandeingrünung, Festsetzungen bzgl. privater Bauerngärten und Obstwiesen) soll der dörfliche Charakter geschützt werden.

Mit den Festsetzungen bzgl. der regionaltypischen und bautraditionellen Gestaltung von Baukörpern und Gärten wird den Grundsätzen des Regionalplans Rechnung getragen,

1.2.3. Ökologie im Ort

Festsetzungen, die vorhandene Begrünung erhalten bzw. durch Pflanzgebote mit heimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. erhaltenswerte Privatgärten, innerörtliche Obstwiesen, Straßenbegrünung) erhöhen, wirken sich positiv auf die innerörtlichen Grünstrukturen aus. Zudem soll das bebaute Ortsgebiet durch Einbeziehung kleinerer Flächen abgerundet und mit einer Ortsrandeingrünung (Hecken entlang der Ortsränder als lockerer Übergang in die Landschaft) eingefasst werden.

Eine weitere Verbesserung der Öko-Bilanz im Dorf wird durch die Auflage erreicht, Regenwasser zu nutzen bzw. auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen. Der öffentliche Kanal darf mit Regenwasser nicht belastet werden. Auch Regelungen zur Verminderung der Bodenversiegelung soll die Öko-Bilanz im Dorf verbessern.

Der Bereich der Sur nebst abzweigendem Mühlbach mit den ökologisch wertvollen Uferzonen (Überschwemmungsgebiete) und der Surinsel als geschütztem Landschaftsbestandteil teilt den Geltungsbereich in einen südlichen (Geltungsbereich A) und einen nördlichen Teil (Geltungsbereich B). Diese stark durchgrünten Flächen mit Laubbaumbestand dienen der Durchgrünung des Ortes und können als Naherholungsbereich gewertet werden.

Die Festsetzungen bzgl. des Erhalts und der Gestaltung von landschaftsprägenden Strukturen sowie des Erhalts bzw. der Ergänzung von Ortsrandgrün leisten den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Rechnung zur Genüge.

1.3 Verfahrensablauf

Aufgrund der oben aufgezeigten Anforderungen beschloss der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim in seiner Sitzung am 12.01.2016, den Gesamtbereich des jetzigen Bebauungsplanes “Laufener Straße” neu aufzustellen.

Im Laufe des Verfahrensprozesses entschied der Bau- und Umweltausschuss am 08.08.2017, den Bebauungsplan “Laufener Straße” in zwei eigenständige Bebauungspläne zu unterteilen:

“Laufener Straße Nord”: nördlich der Abzweigung zur Bundesstraße 20
“Laufener Straße Süd”: südlich der Abzweigung zur Bundesstraße 20

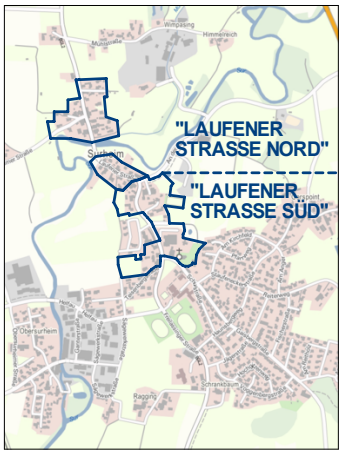

Abb: Aufteilung des Planungsgebietes in “Laufener Straße Nord” und “Laufener Straße Süd”

Während im Plangebiet “Laufener Straße Nord” mit seinen ältesten und z.T. denkmalgeschützen Gebäuden des Ortes (vorwiegend ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen) die Erhaltung der bestehenden, dörflichen Struktur (auch aus gestalterischen Aspekten) im Vordergrund steht, wird sich die Planung für das sich in späterer Zeit in Richtung der Dorfkirche St. Stephan angesiedelte Gebiet “Laufener Straße Süd” verstärkt unter dem Gesichtspunkt von vorhandenen bzw. zu erwartenden Lärmemissionen aus Verkehr, Gewerbe und Sport befassen müssen.

Durch die Teilung können die im jeweiligen Gebiet vorherrschenden Nutzungs- und Planungsschwerpunkte angemessen bearbeitet und zeitlich unabhängig voneinander umgesetzt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Beide Bereiche, “Laufener Straße Nord” und “Laufener Straße Süd”, sind Bestandteil des ursprünglichen Bebauungspans “Laufener Straße”, der im Zuge der Vorplanung in zwei selbstständige Bebauungspläne aufgeteilt wurde.

Der Geltungsbereich “Laufener Straße Nord” liegt am nördlichen Ortsende von Surheim im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Sur mit ihren Uferzonen und der Surinsel trennt den Geltungsbereich in einen südlichen und einen nördlichen Teil. Er weist eine Fläche von ca. 1,9 Hektar im Teilbereich A (südlich der Sur) und ca. 4,4 Hektar im Teilbereich B (nördlich der Sur) auf, also eine Gesamtfläche von ca. 6,3 Hektar. Das Planungsgebiet beinhaltet das Altdorf Surheims, das sich anfänglich an einer Furt durch die Sur entwickelte. Im Süden schließt der heutige, wirtschaftliche Dorfzentrum an. Dieser zweite historische Ortsteil entstand Jahre später um die spätgotische Kirche St. Stephan ca. 700 m weiter südlich.

Die ältesten, noch erhaltenen Bauernhäuser aus dem 18. Jahrhundert prägen mit ihrer meist giebelständigen Ausrichtung zur Hauptstraße das Ortsbild in dem nördlichen Teil Surheims. Die Gebäude sind vorwiegend im Privatbesitz und werden von den Eigentümern selbst bewohnt und bewirtschaftet.

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

Straßen
- Laufener Straße
- Untersurheimer Straße

Flurstücke

- nordöstlich der Laufener Straße zwischen Sur und Abzweigung zur B20
- südwestlich der Laufener Straße zwischen Bereich der Sur und in der Höhe der Abzweigung zur B20
- östlich der Laufener Straße zwischen Ortsrand und Sur
- westlich der Laufener Straße zwischen Untersurheimer Straße und Sur
- westlich der Laufener Straße zwischen Ortsrand und Untersurheimer Straße

Angrenzende Flächen und ihre Art der Nutzung:

Nördlich:	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	
Nordöstlich:	Ortsteil Mühlstraße / Wimpasing	§35 BauGB
Östlich:	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	
Südlich:	Bebauungsplan “Laufener Straße Süd"	MI/MD
Westlich:	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	

Die Sur und ihre Uferzonen gehören nicht mehr zum Bereich des neuen Bebauungsplans, da hier kein Regelungsbedarf seitens der Gemeinde besteht.

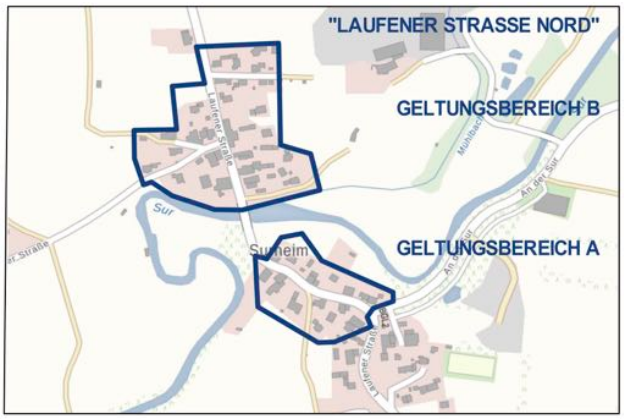

Abb: Aufteilung des Geltungsbereichs in A und B

2.2 Topographie

Entlang der Laufener Straße zeichnen sich i.d R. innerhalb der Baufenster keine markanten Höhenunterschiede ab. Höhendifferenzen geringen Ausmaßes finden sich östlich des Feld- und Waldweges im Geltungsbereich A sowie nordöstlich direkt im Bereich der Sur im Geltungsbereich B. Außerhalb, aber angrenzend an den Geltungsbereich, treten im Uferbereich der Sur Höhendifferenzen von ca. 6,0 m auf (409,0 m - 415,0 m ü.NN).

2.3 **Flächenaufstellung** (Berechnung über Computer, Zahlen gerundet)

Art der baul. Nutzung	Flächenbezeichnung	MU m²	Grünfl. m²	Verkehr m²	Gesamt
MU	nördl. der Sur	34.400			
MU	südl. der Sur	14.000			
Grünfläche	nördl. der Sur		4.950		
Grünfläche	südl. der Sur		2.600		
Verkehr	nördl. der Sur			5.100	
Verkehr	südl. der Sur			2.100	
Summe Einzelflächen		**48.400**	**7.550**	**7.200**	**63.150**

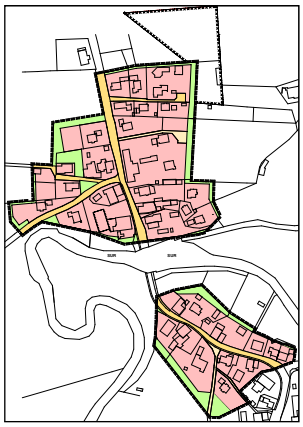

Abb.: Flächendarstellung: Art der Nutzung

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Das LEP 2013 geht für die Region Südostbayern, in der sich die Gemeinde Saaldorf-Surheim befindet, davon aus, dass bis 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum zu erwarten ist. Aus dem LEP 2013 sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Bedeutung:

		Ziele (Z) und Grundsätze (G)	In den Festsetzungen der Neuaufstellung berücksichtigt durch
2.2.5	G	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes: Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass • er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, • seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, • er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und • er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.	**Art der baulichen Nutzung MU:** • Erhalt bzw. Entwicklung des eigenständigen Lebens- und Arbeitsraums • Erhalt bzw. Neuschaffung zentralörtlicher Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit **Örtliche Festsetzungen:** • Bewahrung der eigenständigen, regionaltypischen Siedlungsstruktur durch Festsetzungen bzgl. Hausformen, Dachformen, Fassadenmaterialien… **Grünordnung:** • Sicherung der landschaftlichen Vielfalt durch Erhalt ortsbildprägender Grünstrukturen und vorgeschlagene Liste heimischer Pflanzen
3.1	G	Flächensparen • Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. • Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	Ortsverträgliche innerörtliche Nachverdichtung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen aufgrund **Maß der baulichen Nutzung:** • mäßige Erhöhung der GRZ/GFZ • vergrößerte Baufelder innerorts **Grünordnung:** • Erhalt bzw. Schließung einer umlaufenden Randeingrünung um das Siedlungsgebiet
3.2	Z	Innenentwicklung vor Außenentwicklung • In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.	

3.3	G	Vermeidung von Zersiedelung • Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	
3.3	Z	Vermeidung von Zersiedelung • Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (…)	
5.1	G	Wirtschaftsstruktur • Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.	Erhalt bzw. zukünftige Neuansiedlung von kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur durch **Art der baulichen Nutzung MU:** • höhere bauliche Dichte und flexiblere Durchmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen **Örtliche Festsetzungen:** • flexible Vorgaben zu Gebäudeform, Dachgestaltung, erlaubte Fassadenmaterialien

Die Planung entspricht den festgesetzten Zielen und Grundsätzen des LEP 2013.

3.2 Regionalplan Region 18 - Südostoberbayern

Aus dem Regionalplan Region 18 für die Region Südostbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Bedeutung:

		Ziele (Z) und Grundsätze (G)	**In den Festsetzungen der Neuaufstellung berücksichtigt durch**
B I 2	Z	Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft • (...) Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie (...) Hecken und Alleen (...) sollen erhalten (...) werden. (...). • (...) Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden. (…)	**Grünordnung:** • Einbindung der Ortsränder in die Landschaft durch Erhalt bzw. Schließung einer umlaufenden Ortsrandeingrünung um das Siedlungsgebiet • Schutz erhaltenswerter Bäume und Hecken • Schutz und Erhalt vorhandener, dorfprägender Bauerngärten • Schutz und Erhalt vorhandener Obstwiesen
B I 2.1	Z	Siedlungsgebiete • (...) Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (…)	**Grünordnung:** • Einbindung der Ortsränder in die Landschaft durch Erhalt bzw. Schließung einer umlaufenden Randeingrünung um das Siedlungsgebiet • Wiederherstellung einer besseren Durchgrünung durch Festsetzungen bzgl. zu pflanzenden Bäume und Hecken • Beschränkung von Grundstücksversiegelungen auf ein minimal notwendiges Maß

B II 1	G	Siedlungswesen Leitbild Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen • die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, • die Innenentwicklung bevorzugt werden und • die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.	**Maß der baulichen Nutzung** Ortsverträgliche innerörtliche Siedlungsentwicktung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen • durch innerörtliche Erhöhung der GRZ/GFZ in bereits erschlossenen Gebieten mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen • durch auf das vorhandene Dorfgefüge angepasste, maßvoll vergrößerte Baufelder innerorts
B II 2	G	Siedlungswesen Leitbild Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.	**Örtliche Festsetzungen:** Bewahrung der eigenständigen, regionaltypischen Bautradition • durch Festsetzungen bzgl. Hausgrößen, Gebäudeform, Materialien, Dachformen und -gestaltung, Einfriedungen • durch Festsetzungen bzgl. der Grünordnung (z.B. vorgeschlagene Art der Begrünung: heimischen Bepflanzung) • durch Festsetzungen bestehender, ortstypischer Grünflächen: Obstwiesen, Bauerngärten

Die Planung entspricht den festgesetzten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Region 18 - Südostoberbayern.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Saaldorf Surheim verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) aus dem Jahr 1990.

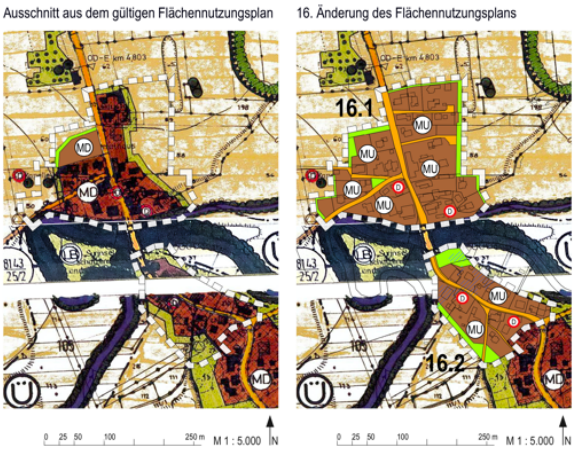

Abb: Ausschnitte aus aktuell gültigem FNP sowie 16. Änderung FNP

Es zeigten sich Abweichungen zwischen dem ursprünglichen FNP und der Neuaufstellung des B-Plans:
- Art der Nutzung: Umwandlung von MD in MU aufgrund mittlerweile fehlender aktiver Landwirtschaft
- Anpassung der Plangrenzen aufgrund von bereits bestehenden bzw. geplanten Bauvorhaben
- Anpassung der Grünflächen innerorts
- Ergänzung der Dorfrandeingrünung zur Verfestigung und Abrundung des Ortes

Aufgrund der gravierenden Abweichungen wurde vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen, parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan für diesen Bereich ändern. Maßgeblich für den Bebauungsplan ist deshalb die 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Laufener Straße Nord in

Surheim.

Gemeinsames Ziel des Bebauungsplans und der 16. Änderung des FNP ist, im gesamten Änderungsbereich das mit Handwerksbetrieben, Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben besetzte Gebiet unmittelbar an der Laufener Straße in seiner zentralen Funktion zu stärken und durch Nachverdichtung den Bereich zwischen und anschließend an die weiteren, bereits bestehenden Wohngebiete zu einem kompakten Ortsgefüge zu entwickeln. Mit einer ergänzten Ortsrandeingrünung soll ein klarer und gefasster Übergang zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

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

Leitideen aus dem Maßnahmenkatalog des Umwelt- und Lenkungsausschusses zur Ortsentwicklungsplanung Saaldorf-Surheim vom Januar 2016 werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt bzw. als Satzung neu aufgenommen:

Verkehr
- Optische Verengung der Straßenquerschnitts durch geforderte Baumpflanzungen zur Geschwindigkeitsreduzierung
- Ein Freiraum von mind. 4,00 m zwischen der Laufener Straße und dem Baurecht auf den anrainenden Grundstücken (Baufelder Flur Nr. 60, 60/1, 65/2, 62/2) am nördlichen Ortsausgang lässt die Möglichkeit für den Ausbau eines zukünftigen Radwegs offen

Wohnen und Bauland
- Förderung einer kompakten Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung; Erhöhung der innerörtlichen Bebauungsdichte, um ein Zersiedeln zu verhindern

Nahversorgung
- Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Stärkung des ortsansässigen Angebots an Gastronomie, Handwerk, Einzelhandel und Dienstleistung

Immissionsschutz
- Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen durch Verkehr- und Anlagenlärm mittels Vorgaben bzgl. grundrissorientierter Planung bei den betroffenen Grundstücken

Räumliche Siedlungsentwicklung
- Auffüllen der Lücken im Siedlungsbereich, Förderung einer kompakten Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung, Erzielen einer zentrumsnahe Siedlungsentwicklung
- Erhöhung der innerörtlichen Bebauungsdichte, um ein Zersiedeln zu verhindern, Entfall der Mindestgröße von Grundstücksflächen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser

Ortsbild / Ortsgestaltung
- Erhalt, Entwicklung und Pflege von ortsbildprägenden Bäumen und Grünstrukturen, Förderung der Durchgrünung durch Baumpflanzungsgebot
- Optische Schließung des Straßenraums mit Hilfe erweiterter Baufenster z.B. entlang der Freilassinger Straße.
- Schaffung eines Angebotes an verschiedenen Wohnformen: die flexibleren Planvorgaben lassen in Zukunft vielfältige Wohnformen zu.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan “Laufener Straße” sah für das Planungsgebiet eine Ausweisung vorwiegend als

Dorfgebiet “MD” vor. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es innerhalb des Geltungsbereiches jedoch keine landwirtschaftlich genutzten Hofstellen mit Viehhaltung mehr, wenige ehemalige Bauernhöfe betreiben lediglich zur privaten Versorgung Forstwirtschaft oder unterhalten Kleintiere, wie sie auch in Gebieten mit vorwiegender Wohnnutzung erlaubt sind (§ 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Eine weitere Ausweisung als “MD” ist deshalb nicht mehr zielführend.

Die ursprüngliche Überlegung, das Gebiet als Mischgebiet MI festzulegen, wurde nach Auswertung einer Bestandsaufnahme wieder verworfen werden, da die Wohnnutzung gegenwärtig so stark vertreten ist, als dass man von einer paritätisch gleichwertigen Durchmischung reden kann. Das MI trifft nicht den Charakter des Gefüges und läge nur dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ gleichwertige Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handeln würde. Diese gleichwertige Nutzungsdurchmischung ist im Plangebiet jedoch nicht gegeben. Es ist auch nicht Ziel der Gemeinde, ein solches Gleichgewicht herzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich wird deshalb mit folgenden Nutzungen ausgewiesen:

- **Urbanes Gebiet MU:** Gemäß § 6a (1) BauNVO dienen Urbane Gebiete MU dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die im Mai 2017 neu eingeführte Gebietskategorie begründet die Bundesregierung “mit Problemen bei der Innenentwicklung, die sich aus Nutzungskonkurrenz, konfligierenden Nutzungsansprüchen und Lärmschutzkonflikten” ergeben haben. Mit dem neuen Planungsinstrument soll der städtebauliche Handlungsspielraum der Kommunen erweitert werden, “ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen” (siehe https://www.bundestag.de/presse/hib/2017_01/490276-490276). MU ermöglicht eine höhere bauliche Dichte und eine flexiblere Durchmischung verschiedener Nutzungen als dies mit dem bisherigen Dorfgebiet MD oder dem ursprünglich angestrebten Mischgebiet MI möglich wäre.
  Im Allgemeinen wird durch die Anwendung von der Art de Nutzung MU Flächen-Neuinanspruchnahmen vermieden und die Innenentwicklungspotenziale genutzt, indem in bereits bebauten Lagen zusätzliche Möglichkeiten eines Nebeneinanders von schutzbedürftiger Wohnnutzung einerseits und gewerblicher Nutzung andererseits ermöglicht werden.
  Im vorliegenden Gebiet wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mithilfe der Bestandsaufnahme festgestellt, dass das vorhandene, lebendige Dorfgefüge aus einem nicht gleichberechtigten Mix von Wohnen und Gewerbe besteht. Das Gebiet weist also bereits gegenwärtig alle wichtigen Prämissen für ein MU auf. Eine unproportionale Mischung ist auch zukünftig im Sinne der Gemeinde und der Eigentümer gewünscht und soll bewahrt werden. Es ist deshalb sinnvoll, MU als Art der Nutzung im Plangebiet festzusetzen. Die bereits bestehende, nicht äquivalente Nutzungsstruktur wird gesichert und dem Plangebiet zukünftig keine paritätisch gleichgewichtige Durchmischung von 50% Wohnen und 50% Gewerbe aufgezwungen, stattdessen die Möglichkeit gegeben, dass sich das Gebiet stets der aktuellen Nachfrage anpassen kann, so wie es auch früher in einem dynamischen Dorfgefüge praktiziert wurde. Die Nutzungsmischung in dem ausgewiesenen MU könnte sich langfristig auch anders zusammensetzen als derzeit vorhersehbar - ohne die notwendige Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplan-Änderungsverfahrens.

  Um absehbare Lärmkonflikte in urbanen Gebieten zu berücksichtigen, wurden vom Gesetzgeber die zulässigen Immissionswerte für Gewerbelärm gegenüber Mischgebieten im Tageszeitraum um 3 dB(A) auf 63 dB(A) heraufgesetzt. Der Richtwert für Gewerbelärm für den Nachtzeitraum entspricht dagegen mit 45 dB(A) weiterhin dem für MI und MD und trägt insofern dem Wohnanteil Rechnung.
  Es ist also ausdrücklich festzuhalten, dass im MU im Vergleich zum MI auf die Wohnnutzung lediglich eine höhere Toleranzgrenze der Umwelteinflüsse in Bezug auf Lärm tagsüber vorgenommen worden ist, nicht jedoch in Bezug auf sonstige, vom Gewerbe ausgehende Emissionen (z.B. Staub, Geruch, o.ä.).

  Dass die Änderung der Gebietskategorie vom MD zu MU und die damit verbundene Erhöhung der tagsüber zulässigen Immissionswerte von 60 dB(A) auf 63 dB(A) zu einer Verringerung der Schutzanspruchs der Bewohner des Gebiets führt, wird in Kauf genommen, um Spielraum für die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe zu schaffen und die Neuansiedlung nicht wesentlich störender Betriebe zu ermöglichen und damit das

lebendige Ortsbild zu erhalten. Die Vorteile des MU überwiegen hier, zumal auch derzeit schon aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung und der Kreisstraße keine besonders ruhige Wohnlage gegeben ist. Die neue Regelung als MU ermöglicht es also, dass neue Wohnungen auch in gegenwärtig leerstehenden oder gewerblich genutzten Scheunen entstehen, Wohnungen zu Büros umgebaut oder vorhandene Baulücken geschlossen werden, ohne Beachtung einer paritätischen Mischung. Dies trägt zu einer besseren Nutzung der Flächen in der zentralen Dorflage bei, so dass die Gemeinde für die tatsächlich gegenwärtig benötigte Wohn- und Gewerbeflächen weniger in den Außenbereich ausweichen muss und deshalb die Inanspruchnahme und Versiegelung von neuen Flächen vermieden werden kann. Es kann mehr bezahlbarer Wohnraum oder Gewerbefläche in der vorhandenen Bausubstanz der ehemaligen und zur Zeit teilweise leerstehenden Hofstellen entstehen, die Hofstellen innerhalb des Gebietes werden durch neu ermöglichte Nutzungsformen auf langer Sicht vor dem Verfall bewahrt. MU unterstützt auch den Erhalt des lebendigen, durch unterschiedliche Nutzungen geprägten Straßenbildes und sichert letztendlich die ländliche Qualität des Gebietes ab. Die Nutzungsart entspricht dem Leitbild eines Dorfes mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung.

Ausgeschlossene Nutzungen:
Zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen wird vorsorglich die Möglichkeit einer Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe an einem Ort ausgeschlossen. Angesichts der Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen und angesichts der gewachsenen Grundstücksstrukturen mit bereits weitestgehender Bebauung ist die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen jedoch nicht zu befürchten. Gewünscht ist der Verkauf von Produkten durch vor Ort angesiedelte Betriebe auf kleinen Verkaufsflächen.

- **Private Grünflächen:** Die flächenmäßig größten privaten Grünflächen des Planungsgebietes liegen vorwiegend am Übergang des Dorfes zur freien Natur. Sie erlauben eine Randeingrünung der Siedlungsgebiete und bleiben aus ökologischen und städtebaulichen Aspekten erhalten bzw. werden geschlossen. Einige wenige Grünflächen finden sich innerorts.
  Bauerngarten: Grünflächen mit der Ausweisung ‘Bauerngarten’ sind seit jeher in unmittelbarer Nähe zu ihren Wohngebäuden (ehemalige Bauernhäuser) situiert und in erster Linie Nutzgärten. Blumen und Stauden tragen zu einer Auflockerung dieser Flächen bei. Über Generationen hinweg sind diese Gärten entstanden, um das Nützliche mit dem Schönen zu verbinden.
  Obstwiese: Weitere Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung ‘Obstwiese’. Die Flächen sind als naturnahe Wiesen mit Baumbestand anzulegen und und zu erhalten. Pflanzempfehlungen siehe unter Grünordnung.

- **Öffentliche Grünflächen:** Die öffentlichen Grünflächen beschränken sich auf kleine Flächen von Straßenbegleitgrün.

- **Feuerwehr:** Traditionell ist die Feuerwehr inmitten der Ortschaft angesiedelt, so auch hier im ältesten Teil von Surheim. Im Laufe der letzten Jahrzehnte rückte zwar Wohnbebauung an das Feuerwehrhaus heran, allerdings funktionieren Erschließung und Nutzung weiterhin. Auch bzgl. Lärm gab es in der Vergangenheit keine Beschwerden aus der Nachbarschaft.
  Mittlerweile ist aus Platzgründen ein Umzug der Feuerwehr notwendig geworden, eine Neuausweisung eines geeigneten Grundstücks läuft zeitgleich mit diesem Bebauungsplan. Für die nächste Zeit ist geplant, ausgediente, aber erhaltenswerte Feuerwehrgerätschaften bzw. -autos hier unterzustellen.
  Die ursprüngliche Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr entfällt zukünftig, um der Gemeinde die Möglichkeit offen zu halten, dem Grundstück eine anderweitige, gebietsverträgliche Nutzung zuzuführen. Zum jetzigen Zeitpunkt erweist sich das als schwierig, auch aufgrund der relativ kleinen Grundstücksfläche von ca. 400 m².

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine kompaktere Gebäudestruktur innerorts unter den Gesichtspunkten Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Vermeidung von Zersiedelung wird von der Gemeinde gewünscht. Auch die konkreten Bauwünsche bzw. die starke Nachfrage der Ortsansässigen nach innerörtlichem Wohnraum auf den Hofstellen wird durch eine Verdich-

tung berücksichtigt. Das Dorfzentrum soll aufgewertet und weiter gestärkt werden. Auch im Sinne der Energieeffizienz und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden ist eine innerörtliche Verdichtung der Alternative von neuen Baugrund-Erschließungen an den Ortsrändern vorzuziehen.

Es werden deshalb für das Gebiet folgende Zahlen festgesetzt:

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die bisherige, maximale GRZ im Planungsgebiet betrug 0,25. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung auf 0,30 bzw. 0,35 ermöglicht eine ortsverträgliche Nachverdichtung, ohne den dörflichen Charakter in diesem ältesten Teil Surheims zu stören.

maximal erlaubte GRZ:

im historisch gewachsenen Ort entlang der Laufener Straße (z.T. ehem. Hofstellen)	0,35
an den Ortsrändern zur freien Natur:	0,30

Der überwiegende Teil der Grundstücke entlang der Laufener Straße (ehemalige Bauernhöfe bzw. Betriebe) weisen im Bestand eine höhere Grundflächenzahl auf als die Baufelder mit vorwiegender Wohnnutzung an den Ortsrändern. Aus diesem Grund wurde auf den Baufeldern entlang der Kreisstraße eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Baufelder mit einer GRZ von max. 0,30 befinden sich alle an den Ortsrändern. Eine weniger dichte Versiegelung ist in diesen Randbereichen im Übergang zur freien Natur auch aus Gründen einer Ortsabrundung wünschenswert.

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche GRZ I der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO kann im Einzelfall von der Einhaltung der höchstzulässigen Werte abgesehen werden
- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Um auf manchen Grundstücken angesichts der bereits vorhandenen und genutzten Zufahrten, Hofflächen und Nebenanlagen auch die für eine künftige höhere Nutzungszahl für erforderlichen Anlage wie z.B. zusätzliche Stellplätze zu ermöglichen, wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO folgendes festgelegt:

- **Geltungsbereich A (Bereich südlich der Sur) sowie Flur Nr. 55:** Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist bis zu einer GRZ von 0,6 erlaubt.

- **Flur Nr. 49, 52, 51/5, 46/1, 53 und 54:** Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist bis zu einer GRZ von 0,8 erlaubt.

Damit entspricht in allen Baugebieten die gemäß B-Plan rechnerisch maximale GRZ von 0,6 bzw. 0,8 die nach §17 Abs. 1 BauNVO zulässige Nutzungsobergrenze für MU von 0,8. Würde auf den aufgelisteten Baugebieten bzw. Flurnummern §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht Anwendung finden, würde das eine Erschwernis der Grundstücksnutzung bedeuten und ein Ziel des B-Plans, nämlich allen Grundstücken die Möglichkeit der Nachverdichtung anzubieten, in diesem Punkt verfehlen. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der Ausnahmen nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens vermieden, da die Überschreitungen zum Teil bereits im Bestand vorhanden ist, weitere, notwendige Überschreitungen nur in geringem Maß möglich sein werden und die Ausführung dauerhaft aus versickerungsfähigem Material bestehen muss.

Die GRZ begrenzt die Versiegelung der Böden. Die Gemeinde fordert in Zukunft bereits mit dem Bauantrag die Vorlage eines Außenanlagenplanes, in dem u.a. die Einhaltung der Zahlen nachgewiesen werden müssen.

4.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl GFZ laut § 20 BauNVO gibt das Verhältnis der gesamten Geschoßfläche aller Vollgeschoße der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an.

Die bisher erlaubte GFZ im Planungsgebiet betrug 0,5. Für die Schaffung einer ortsverträglichen Nachverdichtung wird die maximale GFZ auf 0,9 erhöht. Obwohl § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze für MU eine GFZ-Obergrenze von 3,0 vorsieht, bleibt das festgesetzte Höchstmaß zum Erhalt eines dörflichen Maßstabs deutlich darunter. Die neue Obergrenze entspricht einer typischen, moderat verdichteten dörflichen Bebauung.

Zur Ermittlung der Geschoßfläche wurde bisher jedes Dachgeschoß mit 20% der darunterlegenden Grundrissfläche angerechnet, um evt. spätere Dachausbauten bereits im Vorfeld in der GFZ zu erfassen. Diese Vorgehensweise wurde aus rechtlichen Überlegungen als problematisch betrachtet. In Zukunft wird die GFZ laut § 20 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude ermittelt. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen als Vollgeschoßen werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände vollständig auf die GFZ angerechnet.

Die Festsetzung der GFZ regelt in diesem innerörtlichen, vorwiegend bebauten Bereich zusätzlich die gewünschte Gleichbehandlung aller Parzellen, unabhängig vor der Gebäudegeometrie, was durch die Festsetzungen GRZ und Wandhöhe alleine nicht gewährleistet werden könnte. Die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen ist erforderlich, da es ohne diese Festsetzung möglich wäre, dass der ansonsten die GRZ überschreitende Teilausbau eines Dachgeschosses dadurch ermöglicht würde, dass das Dach abgesenkt wird.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, da ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Für die Berechnung der Höhe der Außenwand (Wandhöhe) gilt das Maß vom Fertigfußboden des niedrigstliegenden Vollgeschosses (i.d.R Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Hauptbaukörpern darf die Fertigfußboden-Oberkante des niedrigstliegenden Vollgeschosses höchstens 0,35 m über das gewachsene Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Haupteingangs ist dafür maßgebend.

Die Fertigfußbodenhöhe des niedrigstliegenden Vollgeschosses wird nicht in konkreten Zahlen über NN festgelegt, sondern im Verhältnis zur angrenzenden Niveau des gewachsenen Geländes. Eine absolute Höhenfestsetzung kann im Zuge der Bauleitplanung nicht definiert werden, da aufgrund größerer, über mehrere Grundstücke reichende Baufenster nicht vorhersehbar ist, wo sich neue Bauvorhaben ansiedeln werden. Die gewählte Festsetzung eines relativen Bezugspunkts ermöglicht eine flexible Einteilung der Grundstücke innerhalb der über mehrere Flurstücke reichenden Baufenster und stellt eine geordnete Höhenentwicklung sicher.

Eine Bezugnahme auf das natürlich gewachsene Geländeniveau als Bezugspunkt kommt bei der Höhenfestlegung baulicher Anlagen auch deshalb in Betracht, da aufgrund D.5 ‘Gelände’ der Satzung dieses grundsätzlich nicht verändert werden darf. Zudem erschließt sich für Laien der Bezug auf das angrenzende Geländeniveau leichter als auf eine abstraktere, absolute Höhe über dem Meeresspiegel.

Als maximale Wandhöhe bei Hauptbaukörpern werden 6,80 m festgelegt, sofern die Planzeichnung keine andere Regelung vorgibt. Mit der festgesetzten Wandhöhe wird gesichert, dass sich Neubauten oder Aufstockungen in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und in das Ortsbild einfügen. Auch im Regionalplan Südostbayern wird angeregt, dass sich die Siedlungsentwicklung in der Region an die vorhandene Raumstruktur ori-

entieren soll.

Auf den Baufeldern B4, B6, B7, B8, B10, B12, B15, B17, B20, B21 und B24 werden bei einigen Wänden, die mit einer Baulinie definiert sind, Mindestwandhöhen festgelegt. Die Einschränkung gilt nur bei wenigen bestehenden Gebäudefassaden direkt an der Laufener Straße, die für das erhaltenswerte Ortsbild als unerlässlich eingestuft werden. Da Hausansichten erst ab einer gewissen Höhe die gewünschte Straßenraumdefinierung erfüllen können, wird hier als Wandhöhe mindestens 5,00 m festgeschrieben. Das Recht auf Eigentum wird nur in Ausnahmefällen einzelnen Bauwerbern und nur in einem geringen Umfang dem Allgemeinwohl untergeordnet.

Auf Flur Nr. 49 (Baufelder 6 und 7) befindet sich ein Gasthaus mit konkreten Bauwünschen für einen neuen Hotelanbau, der bereits durch die 11. Änderung B-Plan Laufener Straße seine Rechtsgültigkeit (05.04.2017) erhalten hat. Das bestehende, von seiner Architektur und Lage her imposante Gasthaus soll einen erdgeschoßigen Anbau mit Spabereich und einen dreigeschoßigen Hoteltrakt erhalten. Die maximale Wandhöhe für den vermittelnden Flachdachbau zwischen Gasthaus und Hotel wird mit maximal 4,00 m festgelegt. Der Hauptbaukörper des Hotels hat eine genehmigte maximale Wandhöhe von 9,50 m, die aus wirtschaftlichen Gründen für die Hotelnutzung notwendig war. Angesichts der gestalterischen Festlegungen wird nicht befürchtet, dass sich der geplante Anbau trotz seiner Höhe ungünstig auf das Ortsbild auswirken wird. Die Aufgabe des erdgeschoßigen Flachdachbaus zwischen Gasthaus und Hotelneubau besteht darin, eine Vermittlerrolle zwischen Neu und Alt zu übernehmen.

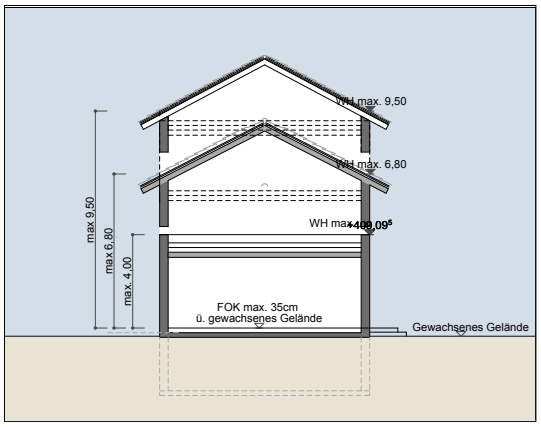

Abb: Bemessung Wandhöhen

Garagen und Gebäude für Nebenanlagen dürfen nur mit einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m errichtet werden. Die Oberkante der Fertig-Fußböden der niedrigstliegenden Vollgeschosse bei Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen darf höchstens 0,35 m über der Achse des gewachsenen Gelände im Bereich des Hauptzugangs zu liegen kommen, auch bei Gebäuden ohne Vollgeschosse.

4.2.4 Zahl der Vollgeschoße

Angaben zur Anzahl der Vollgeschoße, wie sie noch im vorigen B-Plan als Festsetzung in Erscheinung getreten sind, sind nicht mehr notwendig, da sich die Höhe der Baukörper zukünftig alleine über die Wandhöhe und die Dachform definiert. Wie sich ein Gebäude im Inneren abwickelt, wird nicht mehr festgelegt.

4.2.5 Sonstiges zum Maß der baulichen Nutzung

Eine Mindestgröße von Baugrundstücken, wie sie in anderen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet vorgeschrieben wird, muss nicht mehr festgelegt werden, Grundstücksgrößen stehen zukünftig in Abhängigkeit zur neu festgelegten GRZ und GFZ.
Auch eine Begrenzung der Wohneinheiten pro Grundstück wie im ursprünglichen Bebauungsplan ist nicht notwendig. Ihre Anzahl regelt sich automatisch durch die maximale Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück in Verbindung mit der zulässigen GRZ. Die Gemeinde sieht im gesamten Gemeindegebiet einen Schlüssel von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit bzw. für weitere Nutzungen entsprechend der GaStellV Teil V § 20 “Notwendige Stellplätze” vor. Eine mit der Dorfstruktur unverträgliche Verdichtung ist nicht zu be-

fürchten.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung wird offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung bewahrt den dörflichen Charakter des Ortes.

Die Gefahr von Baukörperriegeln mit einer Gesamtlänge von bis zu 50,00 m, die dem Gebiet seine dörfliche Maßstäblichkeit nähmen, besteht nur theoretisch, denn bei einer Gesamtlänge von über 36,00 m ist vorgeschrieben, dass Gebäude in optisch zu unterscheidende Baukörper mit einer Länge von maximal 36,00 m zu gliedern sind. Diese Gliederung kann z.B. mithilfe von klar ablesbaren Vor- oder Rücksprüngen von mindestens 100 cm geschehen oder mit unterschiedlichen Geschoßzahlen. Verschiedene Farb- oder Materialauswahl bei der Fassadengestaltung wird nicht als Merkmal für die Unterscheidung von Baukörpern betrachtet.
Die Befürchtung von ortsuntypisch großen Bebauungen besteht zwar theoretisch auf einigen Baufeldern, sie wird aufgrund der örtlichen Begebenheit (der größte Teil der Grundstücke, auch deren Hinterbereiche, sind bereits bebaut, nur sehr wenige Grundstücke würden sich für Gebäude mit einer maximal erlaubten Länge anbieten) aber als zu vernachlässigend erachtet.
Die Haustiefe wird aus ortsgestalterischen Gründen auf maximal 20,00 m eingeschränkt. Gebäude dieser Haustiefe treten innerhalb des Geltungsbereiches bei den vorhanden Bauernhäusern und Wirtschaftsgebäuden bereits auf. Auch bzgl. einer guten Belichtung und Belüftung der Gebäude ist eine Haustiefe bis 20,00 m vertretbar.

Die großzügigen, grenzübergreifenden Baufenster (ursprünglich: Baugrenzen für jedes Grundstück bzw. entsprechend des Bestandes, jetzt: i.d.R. größere Baufenster entlang der Erschließungsstraßen) eröffnen einen breiteren Spielraum hinsichtlich der Situierung neuer Gebäude bzw. der Erweiterung vorhandener Anlagen. Die gewünschte Bebauungsstruktur könnte zwar auch weiterhin durch enge Baukörperfestsetzungen mit überbaubaren Grundstücksflächen in den ortsüblichen Abmessungen gesichert werden. Eine derart enge Festlegung der Position neu zu errichtender Gebäude würde jedoch eine Überregelung bedeuten, da auf größeren oder durch Zusammenlegung neu entstehende, in ihren endgültigen Abmessungen noch nicht bekannte Grundstücke oft mehrere, städtebaulich gleichwertige Lösungen möglich sind, deren Wahl den Eigentümern freigestellt bleiben sollte. Die gewachsene, inhomogene Siedlungsstruktur gibt keine einheitliche Ausrichtung der Gebäude vor.

4.3.1 Baugrenzen und Baulinien

Baugrenzen: Die im Vergleich zur ursprünglichen Baukörperausweisungen zukünftig flächenhaften Baufensterausweisungen eröffnen für die Eigentümer einen Spielraum hinsichtlich der Situierung neuer Gebäude bzw. der Erweiterung vorhandener Anlagen. Die für die Bebauung vorgegebenen Baufenster sind dabei so großzügig dimensioniert, dass es unterschiedliche Varianten zur Realisierung der festgesetzten Nutzungsmaße zulässt.
Für die Sicherung einer straßenseitigen Anordnung der Gebäude zu beiden Seiten der Erschließungsstraße wurde die Ausweisung von Baufenstern parallel zur Straßenführung getroffen.

Baulinien: Zum Erhalt der historischen Raumbildung entlang der Laufener Straße erhalten ortsbildprägende Gebäude teilweise Baulinien mit festgesetzter Mindestwandhöhe an ihren Straßenfassaden. Damit wird die Bebauung in der gewünschten Nähe zur Straße erhalten und eine Zweigeschoßigkeit ermöglicht. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine bauliche Entwicklung zu gewährleisten, die sich an bereits vorhandene Strukturen anpasst und den öffentlichen Raum fasst. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird nur soweit wie städtebaulich notwendig eingeschränkt.
Im Zusammenhang mit der Wandhöhe zwischen 5,00 m und 6,80 m ist zu prüfen, ob sich dadurch eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ergeben kann (die sich gemäß § 6 Abs. 2 BayBO höchstens bis zur Straßenmitte erstrecken dürfen), und ob diese Unterschreitung in der Abwägung der dadurch berührten Belange ermöglicht werden soll.

Die Festsetzung betrifft folgende Gebäude:
- Baufeld B3 (Flur Nr. 23) Einzeldenkmal Wohn-Stallhaus
- Baufeld B4 (Flur Nr. 32) Einzeldenkmal Wohn-Stallhaus

- Baufeld B4 (Flur Nr. 34) Wohnhaus
- Baufeld B5 (Flur Nr. 29) Wirtschaftsgebäude
- Baufeld B5 (Flur Nr. 37/2) Wohn- und Geschäftshaus
- Baufeld B7 (Flur Nr. 49) Gasthof
- Baufeld B9 (Flur Nr. 52) Einzeldenkmal Wohn-Stallhaus
- Baufeld B12 (Flur Nr. 60) Wohnhaus
- Baufeld B15 (Flur Nr. 46/1) Wohnhaus + Widerkehr
- Baufeld B15 (Flur Nr. 53) Wohnhaus
- Baufeld B15 (Flur Nr. 58) ehem. Wirtschaftsgebäude, für Wohnzwecke genutzt

Offene Stellplätze mit versickerungsfähigem Untergrund sind auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Damit wird den Nutzern ermöglicht, unterschiedliche Varianten zur Stellplatzgestaltung zu wählen und bei Bedarf kurzfristig auf veränderte Nutzungssituationen zu reagieren.

4.3.2 Flächen für Nebenanlagen

Entlang von Erschließungsstraßen ist für Nebenanlagen, soweit städtebaulich sinnvoll, ein verminderter Abstand von bis zu 1,50 m zulässig. Auch Garagen können den verminderten Abstand einhalten, wenn ihre Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße erfolgt. Die nahe Stellung von Nebenanlagen an den Straßen bewirkt eine wünschenswerte städtebauliche Verengung in Hinblick auf den Dorfcharakter und auf die Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs.

4.4 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften laut Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit Ausnahme der Gebäudefassaden bzw. -fassadenteile, die mit einer Baulinie definiert sind.

Abweichungen Abstandsflächen

- **Flur Nr. 23, 29, 32, 34, 37/2, 46/1, 49, 52, 53, 58 und 60:** Die an der Haupterschließungsstraße anrainenden Gebäude haben aufgrund ihrer Lage eine öffentliche Bedeutung. Ihre Situierung und Kubatur wirken sich direkt auf die ästhetische Gestalt des öffentlichen Raums und auf die ländliche Struktur eines Haufendorfes in diesem Quartier aus. Um den städtebaulichen Zielen, einerseits das gewachsene Dorfbild zu wahren und andererseits durch die bereits bestehenden, baulichen ‘Engstellen’ einen Einfluss auf einen langsameren Verkehrsfluss zu behalten, gerecht zu werden, erhalten straßenraum-relevanten Außenwände einen ‘Bauzwang’ mittels Baulinie und Mindestwandhöhe. Die so festgesetzten Außenwände werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO geregelt.
  Die mit Baulinien und Mindestwandhöhe definierten Fassaden sind durchwegs zum öffentlichen Straßenraum hin ausgerichtet. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 darf die Abstandsfläche bis zur Mitte der öffentlicher Flächen liegen.
  Den städtebaulichen Erhaltungs- und Entwicklungszielen werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenanforderungen untergeordnet. Da die Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften laut Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nur den öffentlichen Straßenraum betreffen, sind keine Einbußen bzgl. Brandschutz, Belichtung und Belüftung zu erwarten.

- **Einzelentscheidungen über weitere Unterschreitungen bei konkreten Bauwünschen:** Mögliche geringere Abstandsflächentiefen, wie sie manche Bestandsgebäude bereits aufweisen, setzt eine Prüfung des Einzelfalls voraus, um die Auswirkungen auf öffentliche und private, besonders auch nachbarliche Belange (z.B. Sozialabstand, Wohnfrieden) und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sachgerecht abzuwiegen. Eine generelle Festsetzung zur Ermöglichung geringerer Abstandsflächentiefen für größere Gebiete kommt daher nicht in Betracht.

4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind aus Sicherheitsgründen von jeglicher sichtbehindernden Nutzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m ab Straßenniveau frei zu halten. Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung dargestellt.

4.6 Gelände

Um die natürliche Höhenlage des Geländes durch Aufschüttungen oder Abgrabungen zu Ungunsten des angestrebten und erhaltenswerten Dorfcharakters zu verändern, darf die Höhenlage des natürlichen Geländes grundsätzlich nicht verändert werden.

4.7 Verkehrsflächen

4.7.1 Stellplätze und Garagen

Der Nutzung des öffentlichen Straßenraums als zusätzliche private Stellplatzflächen soll zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer und zur Wahrung eines fließenden Verkehrs weitestgehend entgegengewirkt werden. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird im gesamten Gemeindegebiet festgesetzt, dass jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf privatem Grund nachweisen muss. Für andere Nutzungen außer Wohnnutzung ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der GaStellV Teil V § 20 ‘Notwendige Stellplätze’ zu ermitteln. Sollte bei der Berechnung des Stellplatz-Bedarfes eine Bruchzahl entstehen, ist in allen Fällen die notwendige Stellplatzanzahl nach oben aufzurunden. Einer Behinderung des fließenden Verkehrs durch Parker entlang der Straßen wird anhand dieser Regelung vorgebeugt.

Anders als in der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellVO) gefordert, haben Garagen im Bereich der Zufahrten einen Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Einfahrt in die Garage nicht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt. In diesem Bereich sind auch keine Gartentore erlaubt. Diese Regelung ist zur Sicherstellung eines fließenden Straßenverkehrs notwendig und hat sich in der Gemeinde bewährt. Weiters bringt der Stauraum vor der Garage eine zusätzliche kurzzeitige Abstellfläche für Pkw (z.B. für Besucher oder zum Ein- und Ausladen) auf dem eigenen und nicht auf öffentlichem Grund. Die Überschreitung der Mindestzufahrtslänge gemäß § 2 Satz 1 GaragenVO Bayern um 2,00 m ist dem Grundstückseigentümer zumutbar.

Aufgrund des gemeindeweit angewandten Schlüssels von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit sowie der gemeindeinternen Vorschrift, jede private Garage um 5,00 m von der Straße zurückzusetzen, sind genügend Gästestellplätze auf jedem Privatgrund vorhanden. Zusätzliche öffentliche Stellflächen werden nicht benötigt.

4.7.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen umfassen die Haupterschließungstraßen “Laufener Straße” und “Untersurheimer Straße” sowie öffentlich ausgewiesene Wege unterschiedlicher Zweckbestimmung.

- **öffentliche Anliegerwege:** Die Bezeichnung einzelner Erschließungsstraßen als “öffentlicher Anliegerweg” definieren Eigentümerwege, die von den Grundstückseigentümern in unwiderruflicher Weise einem beschränkten oder unbeschränkten öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden (Art. 53 Satz 1 Nr. 3 BayStrWG). Die Ausweisung der bestehenden, bisher privaten Verkehrsflächen sowie der neu geplanten Verkehrsflächen (Anliegerweg) gewährleistet in Zukunft die rechtssichere Erschließung und Versorgung der anrainenden Bauparzellen.
- **Flur Nr. 26:** Der Weg mit Zweckbestimmung “Öffentlicher Feld- und Waldweg” dient der Erschließung und Bewirtschaftung der anrainenden landwirtschaftlichen Flächen sowie den Anwesen Flur Nr. 23/1, 25 und 27 als Verbindung mit der höher klassifizierten Laufener Straße BGL 2.
- **Flur Nr. 24:** Hier verläuft ein historischer Fußweg (“Kirchenwegerl”) zwischen den Häusern, der auch zukünftig

als solcher festgesetzt wird.

Sofern städtebaulich sinnvoll, wird ein Freiraum von mind. 4,0 m zwischen der Laufener Straße und dem Baurecht auf den anrainenden Grundstücken (Baufelder B13, B16, B17) am nördlichen Ortsausgang festgelegt. Die Gemeinde hält sich damit die Möglichkeit für den Ausbau eines späteren Radwegs offen. Im Sinne einer gefahrlosen Nutzung der Straße durch Radfahrer ist die minimale Einschränkung des Baurechts einzelner Anwohner gerechtfertigt.

4.8 Gestaltungsregelungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind ausdrücklich auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen, die unter § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB geregelt sind. Mithilfe von Art. 81 BayBO regelt die Gemeinde zudem örtliche Bauvorschriften zur Erhaltung und äußeren Gestaltung des Ortsbildes von Alt-Surheim.

4.8.1 Gebäudeform

Die vorhandene Bebauung ist vorwiegend geprägt von den ehemaligen Bauernhöfen, Einfamilien- und wenigen Doppelhäusern mit ruhigen Baukörpern. Um diesen Ortscharakter zu erhalten, werden im gesamten Planungsgebiet für die Hauptbaukörper rechteckige Grundrissformen festgelegt mit einer Längsseite, die mindestens ⅕ länger sein muss als die Hausbreite, wobei bei Satteldächern der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.

Die bestehende Anordnung der Gebäude auf den ehemalige Hofstellen sind über viele Jahrzehnte durch oftmals rechtwinkelig angebaute Scheunen, Ställe oder Lagerhallen (Widerkehren) entstanden, sie geben dem traditionellen Dorf seinen Charakter. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass auch in Zukunft auf den jetzigen Hofstellen die gewachsenen internen Strukturen erhalten und eine geordnete gestalterische Entwicklung des Dorfes sichergestellt ist.

Die Festsetzungen zur Gebäudeform haben sich seit vielen Jahren im Gemeindegebiet bewährt.

4.8.2 Fassadengestaltung

Gebäudefassaden werden neben der Proportion und der Gliederung bestimmt durch das Material. Zulässig sind die in der Region üblichen Fassadenmaterialien Putz, Schlackenstein-Sichtmauerwerk, Holz und Holzzementplatten oder deren Kombinationen. Bei Außenputzflächen sind stark reflektierende Zuschlagstoffe (z.B. Glas oder Siliciumcarbid) untersagt. Diese Vorgaben dienen zum Erhalt und zur Fortführung eines harmonischen Siedlungscharakters bzw. einer traditionellen Gebäudegestaltung. Auf restriktivere Festsetzungen zu Material und Farbe wird zugunsten gestalterischer Freiheiten verzichtet.

4.8.3 Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Dorfgestaltung, auch auf ihre Fernwirkung. Im südostbayerischen, ländlichen Raum sind seit Jahrhunderten bei den hauptbaukörpern symmetrische Pfettendachstühle mit Dachneigungen bis maximal 35° weit verbreitet. Für ein homogenes Ortsbild wird diese typische Dachform auch in Zukunft für das Gebiet vorgeschrieben.

Die moderate Erhöhung der Dachneigung von ursprünglich 27° auf nun maximal 32° wird in Zukunft zum einen einen wirtschaftlichen Dachausbau ermöglichen, zum anderen zu einer effizienteren Ausnutzung von Energiepaneelen auf Dächern verhelfen, ohne optisch auffällig aus dem Dachgefüge herauszutreten.

Für Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen wird bezüglich der Dachform keine Einschränkung getroffen. In der traditionellen Baukultur in Bayern zeigte sich bereits früher, dass bei Gebäuden, die für die Öffentlichkeit

bestimmt waren, ihre Sonderstellung durch besondere Dachformen und -neigungen herausgehoben wurde.

Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten an Hauptbaukörpern sind als Dachform geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 5° und höchstens 32° zulässig, bei einer Grundfläche bis zu 30 m² und einer Wandhöhe bis maximal 3,00 m dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden. Damit ordnen sich die Anbauten optisch den Hauptbaukörpern unter. Ihre Dachflächen eignen sich aufgrund der erlaubten flachen Dachneigung ab 5° bzw. bei kleinen Flächen bis 30 m² bevorzugt für eine extensive Begrünung und tragen in diesem Fall dazu bei, den Niederschlagswasserabfluss zu verlangsamen und den Verdunstungsgrad zu erhöhen.

Die Festsetzung zur Art der Dacheindeckung in den Farbtönen rotem, rotbraunem, grauem oder ockerfarbenem Farbton in nicht hochglänzender Ausführung richtet sich an den Bestand innerhalb des Quartiers und der nachbarlichen Gebiete. Zur Verbesserung der Energiebilanz sind auch Energiepaneele als Eindeckung erlaubt. Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten mit einer Dachneigungen bis 17° sind auch Eindeckungen aus Stehfalzblech in Grautönen oder Kupfer sowie Gründächer zugelassen. Sonstige glänzende Materialien in Verbindung mit steileren Dachneigungen werden wegen ihrer Blendwirkung ausgeschlossen.

Baufeld B6 (Flur Nr. 49): In einem dargestellten Teilbereich sind auch Flachdächer erlaubt, um gestalterisch zwischen zwei verschiedene Baukörper aus verschiedenen Bauepochen, mit unterschiedlichen Funktionen und mit unterschiedlichen Steildachformen zu vermitteln.

4.8.4 Dachaufbauten

Gauben
Ab einer Dachneigung von 29° sind aus Gründen einer wirtschaftlichen Nachverdichtung (Dachausbau) Dachgauben in einfachen Formen zugelassen: stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben. Die erlaubten Gaubenformen orientieren sich dabei an bereits im Ortsgebiet vorhandene Formen, die als nicht störend empfunden werden. Bei Altbauten mit Dachneigung über 30° waren auch bisher im Dorfgebiet Gauben erlaubt.

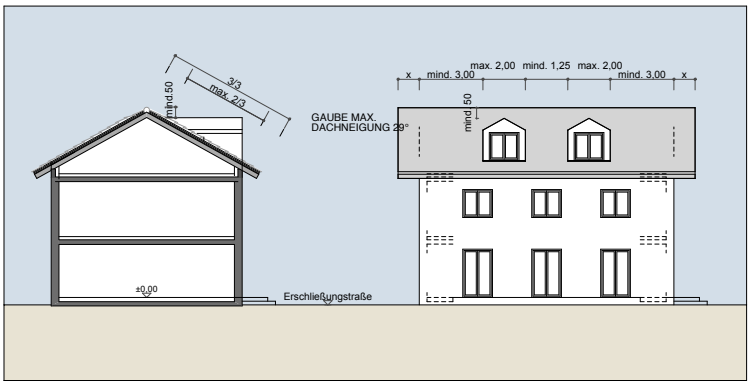

Abb: Vorgaben zu Gauben

Gauben sind in Größe, Anzahl und Situierung erlaubt, die sich dem Hauptdachkörper unterordnen. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben von 2,00 m, der Abstand untereinander von mindestens 1,25 m und zu den Grenzwänden von mindestens 3,00 m sichert ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaften. Aus demselben Grund sind Dachgauben eines Gebäudes (auch bei Doppel- und Reihenhäusern) in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude, je Doppelhausgruppe und je Reihenhausgruppe ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Gauben dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht näher als 50 cm (senkrecht gemessen) an den Hauptfirst heranreichen.

Quergiebel
Auch Quergiebel haben sich im oberbayerischen Raum und im Gemeindegebiet eingebürgert und sind im Planungsgebiet im Sinne der besseren Ausnutzung der Dachgeschoße in Abmessungen erlaubt, die sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

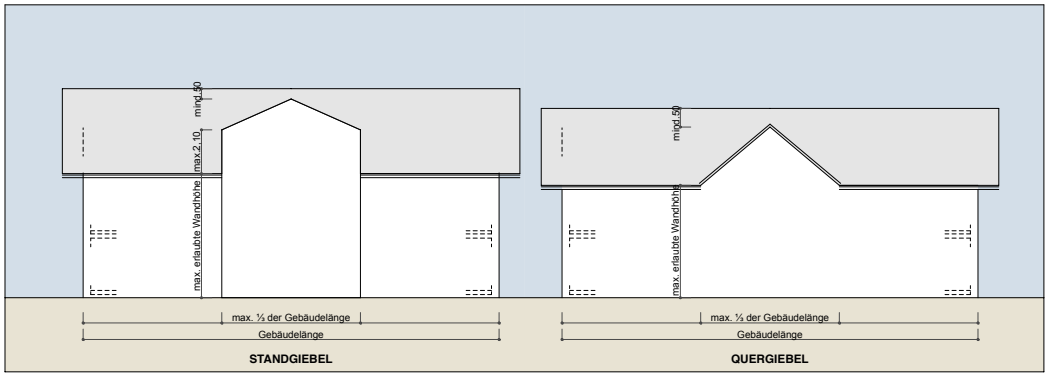

Abb: Vorgaben zu Giebel

Die Gemeinde setzt deshalb fest, dass ein Quergiebel die Breite von ⅓ der Gebäudelänge und eine Tiefe von 2,00 m, gemessen ab Gebäudeaußenwand, nicht überschreiten darf, dass er an seinem höchsten Punkt nicht näher als 50 cm (senkrecht gemessen) an den Hauptfirst heranreichen und dass pro Gebäude nur ein Quergiebel errichtet werden darf. Bei Gebäuden ab zwei Geschoßen darf der Quergiebel als Standgiebel in aufgesetzter Bauweise ausgebildet werden. Seine Wandhöhe darf die festgesetzte Wandhöhe des Hauptbaukörpers bis zu 2,10 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen
Das Aufständern von Anlagen ist aufgrund der neu gewährten, steileren Dachneigungen nicht mehr notwendig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind deshalb nur in der Dachhaut bzw. parallel dazu erlaubt, der Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen der zur Befestigung notwendigen Distanz zulässig.

Sofern das Ortsbild nicht in einem unverhältnismäßigen Maß beeinträchtigt wird und städtebaulich vertretbar erscheint, ist eine Ausnahme von der Festsetzung möglich. Vorstellbar ist das auf Dachflächen ohne Fernwirkung in die freie Landschaft oder in das Ortsbild (z.B. auf niedrigen Nebengebäuden im Hinterliegerbereich).

Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Antennen sind im Sinne des gewünschten Ortsbildes auf nicht überbauten oder befestigten Flächen zugunsten einer gärtnerischen Gestaltung untersagt. Für diese Anlagen bieten sich stattdessen die geneigten Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden an.

Der aus energetischer Sicht sinnvollen Installation von Energiepaneelen auf Dachflächen stehen oft ästhetisch unschöne, "ausgefranzte" Lösungen gegenüber. Es wird empfohlen, die Solar- und Photovoltaikanlagen so anzuordnen, dass sie Rechteckflächen umschreiben, um dem Aufreissen einer ruhigen, dörflichen Dachlandschaft entgegenzuwirken. Abtreppungen und Aussparungen (z.B. um Kamine) sollen vermieden werden.

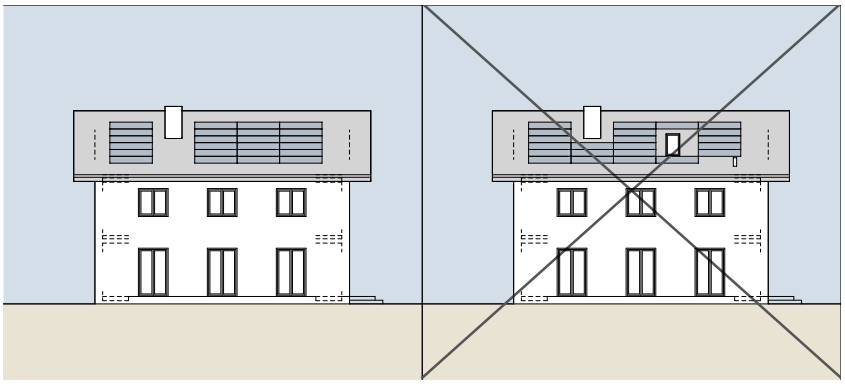

Abb: Anordnung Energiepaneele

Energiepaneele dürfen nur auf Dächern errichtet werden, um eine übermäßige Bodenversiegelung im Planungsgebiet zu verhindern und um die Möglichkeit zu wahren, die nicht bebauten Flächen gärtnerisch zu gestalten.
Antennen

Um eine optisch ruhigen, harmonischen Straßenraum zu gewährleisten, dürfen Fernseh- und Rundfunkantennen jeglicher Art bei traufständigen Gebäuden nur auf der der Straße abgewandten Dachfläche in einem Abstand von mind. 2,00 m vom First angebracht werden. Bei giebelständigen Gebäuden muss ein Mindestabstand von 5,00 m von der Außenseite der straßenseitigen Fassadenfront eingehalten werden. Bei mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen, um die Dachflächen nicht durch unnötige Aufbauten zu verunzieren. Trotz dieser Vorgaben ist ein ungestörter Satellitenempfang möglich.

4.9 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Dem Wunsch der Eigentümer, ihre Gärten zu öffentlichen Bereichen und Nachbargrundstücken hin einzufrieden und vor fremden Einblicken zu schützen, soll zwar Rechnung getragen werden, allerdings soll dadurch nicht der Blick auf die Häuser völlig verstellt werden. Die Höhe der Einfriedungen ist deshalb mit maximal 1,20 m definiert. Einer “Einhausung” von Grundstücken wird damit entgegengetreten.

Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung können auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze - ausgenommen zum öffentlichen Verkehrsgrund - einvernehmlich ruhige, verputzte Mauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m pro Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern das Einvernehmen des Nachbarn besteht.

Die bestehenden Zäune und Mauern im Planungsgebiet vermitteln ein harmonisches Bild. Festlegungen in der Satzung zum Material der Zäune beschränken sich auf den Ausschluss von Rohrmatten, Stacheldraht und Kunststoff. Vorgeschlagen werden traditionell Holzzäune mit stehenden Latten, farblich unbehandelt. Aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist ein Bodenabstand der Einfriedungen von mindestens 15 cm für die Mobilität von Kleintieren festgesetzt.

Mauern als Einfriedung dürfen nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen ausgeführt werden. Sie dürfen höchstens eine Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante aufweisen und mit einem ruhigen, verputzten Oberfläche ausgeführt werden. Einer umlaufenden “Einhausung” von Grundstücken, die nicht als städtebaulich wünschenswert betrachtet wird, wird damit entgegengetreten. Gabionenwände sind als ortsuntypische Elemente im Altdorf nicht erlaubt.

Falls kein Gehweg zwischen Privatgrundstück und öffentlicher Fläche besteht, gewährleistet das Zurücksetzen der Einfriedungen um 0,50 m entlang öffentlicher Straßen einen geordneten Winterdienst und trägt zu einem fließenden Verkehr bei.

4.10 Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Wahrung eines ruhigen Ortsbildes haben Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

Die vorhandene Erschließung in Bezug auf Wasser- und Stromversorgung sowie die Abwasserbeseitigung ist als ausreichend anzusehen. Die Ver- und Entsorgung wird von folgenden Träger gewährleistet:

Wasserversorgung:	Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe
Stromversorgung:	Bayernwerk Netz AG
Telefon und Internet:	DeutschenTelekom
Müllentsorgung:	vom Landkreis Berchtesgadener Land beauftragtes Abfallunternehmen
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

Unverschmutztes Oberflächenwasser muss auf den jeweiligen Grundstücken in den Naturkreislauf (Versickerung) zurückgeführt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, über Wasserzisternen das Oberflächenwasser zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. für die WC-Spülung zu nutzen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist über vorhandene Hydranten gedeckt. Die öffentlichen Straßen im

Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen (z.B. bei hinterliegenden Grundstücken) für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie mögliche Rettungswege sind bei Neuplanungen im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

4.11 Immissionsschutz

Aufgrund der im Plangebiet liegenden Kreisstraße BGL 2 (Laufener Straße) sowie verschiedener Gewerbeeinheiten wurden Konflikte zwischen den Emissionsorten und den angrenzenden Bebauungen vermutet. Zur Klärung erstellte das Büro Möhler+Partner, Augsburg, schalltechnische Untersuchungen. In den Berichten 070-6025-06 vom 17.07.2020 werden Lösungsmöglichkeiten zur Konfliktbewältigung thematisiert, die vom Bauauschuss erörtert und dessen Ergebnis in der Planung berücksichtigt wurde. Das beiliegende Schallschutzgutachten geht ausführlich auf das Thema ein.

Allgemeines
Die konfliktverursachenden Gewerbetriebe und ihre Lärmquellen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde bekannt (Nachtnutzung des Parkplatzes bei der Gaststätte sowie nächtliche Anlieferungen bei der Bäckerei). Über die Vor- und Nachteile von aktiven Maßnahmen (z.B. Schallschutzwände) wurde gemeindeintern beraten:
+ Schutz der Anwohner
+ Schutz der benachbarten Gebäude, Garten- und Freiflächen
- optische Trennwirkung, die das Dorfbild erheblich in zwei Teile spaltet
- Lärmschutzwand steht der Außenwirkung des direkt benachbarten Denkmals im Wege
- Barrierewirkung, die die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer einschränkt
- notwendige Sichtachsen für die Verkehrsteilnehmer werden zerschnitten
- zusätzliche Einschränkung für die Betriebe

Aktive Schallschutzmaßnahmen würden das Ortsbild erheblich beeinträchtigen und erscheinen im Hinblick auf die bereits langjährig bestehende und von der Nachbarschaft akzeptierten Immissionssituation unverhältnismäßig. Da die Überschreitung der Grenzwerte nur in kurzen Nachtzeiten auftritt bzw. in seltenen Fällen erfolgt, entscheidet sich die Gemeinde für einen passiven Lärmschutz an den betroffenen Nachbargebäude. Eine zukünftige Entschärfung der Situation wird auch durch die mögliche Hotelerweiterung mit Tiefgarage auf dem Gelände der Gaststätte erwartet.

Hinweise aus dem Schallschutzbericht 070-6025-06
Die Kennzeichnung der Fassaden erfolgt in der Planung mit dem Planzeichen aus Nummer 15.6 in der Anlage der Planzeichenverordnung (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).
Die Kennzeichnung der zum Gasthaus Lederer angrenzenden Baugrenzen resultiert aus der Parkplatznutzung und des Biergartenbetriebs nach 22.00 Uhr. Da der Baukörper innerhalb der Baugrenze variabel angeordnet werden kann, werden hier die entsprechenden Baugrenzen gekennzeichnet.

4.11.1 Verkehrslärm

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der in Abhängigkeit der Gebietsnutzung (MU) zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäude, Garten- und Freiflächen (z. B. Schallschutzwände, -wälle) beeinträchtigen das Ortsbild erheblich. Sie sind auf Grund der vorhandenen Erschließungssituation der Grundstücke direkt von der Laufener Straße (BGL 2) in weiten Teilen auch nicht möglich und erscheinen im Hinblick auf die bereits langjährig bestehende Immissionssituation unverhältnismäßig.

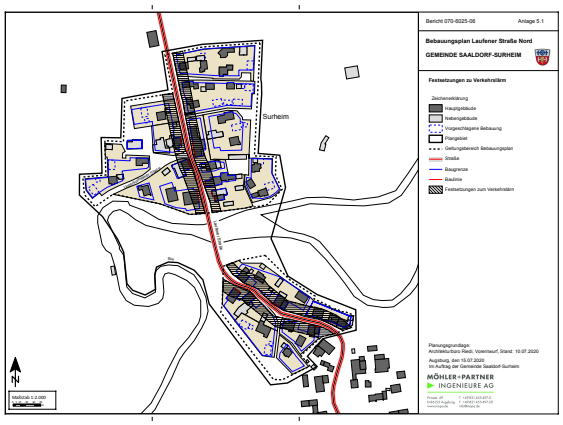

Abb: Von Verkehrslärm betroffene Fassaden (Anlage 5.1 Gutachten)

Auf verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird mit einer lärmoptimierten Grundrissorientierung reagiert. Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) der direkt an die Laufener Straße angrenzenden Gebäude sind im urbanen Gebiet (MU) im Falle einer Nutzungsänderung, durch Neu- und Ersatzbauten durch die die schützenwerten Räume näher an die Lärmquelle heranrücken, auf die verkehrslärmabgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zur Laufener Straße hingewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Des Weiteren können an Balkonen zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen Wintergärten o.ä. vorgesehen werden.
Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. In Bayern ist hierfür die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ maßgeblich. Die Anforderungen an die Außenbauteile führen im vorliegenden Fall nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu einem resultierenden Schalldämm-Maß von bis zu R´w,res = 44 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen (entspricht Lärmpegelbereich V). Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster selbst ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich. Damit Fenster ihre schalldämmende Wirkung erzielen, müssen sie daher in Schlafräumen dauernd geschlossen gehalten werden. Um dennoch einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, müssen in Schlaf- und Kinderzimmern entlang der Kreisstraße BGL 2 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. In Wohnräumen, die nur tagsüber genutzt werden, kann den Anforderungen der Lufthygiene durch Stoßlüften entsprochen werden.

4.11.2 Fluglärm

Schädliche Auswirkungen durch den Salzburger Flughafen sind nicht zu erwarten. Die Lärmschutzzonen gemäß Fluglärmgesetz reichen nicht an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laufener Straße Nord“ heran. Die 55 dB(A) Isophone des 24-h Durchschnittpegel (LDEN) aus dem Jahre 2017 ist etwa 2,0 km vom Ortsrand entfernt zu verorten. Die 45 dB(A) Isophone des Nachtwertes liegt etwa 0,9 km südlich von Surheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laufener Straße Nord“ befindet sich somit nicht in den Lärmschutzzonen gemäß des Fluglärmgesetzes. Schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten.

4.11.3 Gewerbelärm

Die Berücksichtigung der Gewerbebetriebe bei gleichzeitiger Einstufung der direkten Nachbarschaft als „Urbanes Gebiet“ führt zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm nachts. Bei den Berechnungen wurde der Feuerwehrstandort an der Laufener Str. 31 nicht mit berücksichtigt. Künftig wird das Grundstück als Lager für ausrangierte Gerätschaften genutzt und ein neues Feuerwehrhaus außerhalb des Ortes errichtet.
Zum Schutz der betroffenen Fassaden sind aktive Maßnahmen (Schallschutzwände und –wälle) aus städtebaulichen Gründen nicht geeignet. Eine Vergrößerung des Abstandes neu geplanter Baukörper von den Lärmquellen ist nur eingeschränkt möglich und steht der geplanten Ortsentwicklung entgegen. Daher ist ein ausreichender Lärmschutz durch die Grundrissorientierung anzustreben.
Aufenthaltsräume mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 müssen im Fall von Neubauten oder

Umbauten, die näher an die Lärmquelle heranrücken, mindestens ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade (= Nicht-Lärmfassade) haben. Sollte es mit einer entsprechenden Grundrissorientierung nicht möglich sein, schutzbedürftige Räume an ruhige Fassaden zu legen, können diese Räume mit Festverglasung, gemäß den Anforderungen der DIN 4109 an das Schalldämmmaß der Außenbauteile, und ergänzend mit schallgedämmten Lüftern ausgestattet werden.

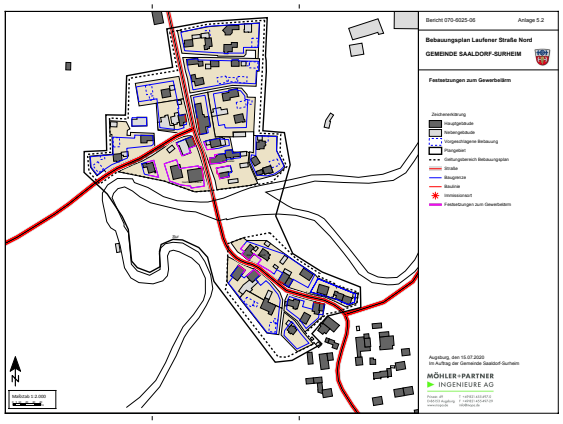

Abb: Von Gewerbelärm betroffene Fassaden (Anlage 5.2 Gutachten)

4.12 Grünordnung

Die privaten Gärten und öffentlichen Bereiche im Plangebiet sind bereits gut durchgrünt und vorwiegend mit einheimischen Bäumen und Büschen bepflanzt. Ein Planungsziel ist die Erhaltung des dörflichen Charakters. Hierzu sollen die bestehenden Grünstrukturen erhalten und auf wenigen Grundstücken durch weitere Neupflanzungen ergänzt werden.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen sollen auch den Erfordernissen des Klimaschutzes, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (z.B. durch Dachbegrünung, vorgeschlagene, heimische Bepflanzung, …)

4.12.1 Allgemeines

- Heimische Bäume und Sträucher tragen Blüten und Früchte, sie ernähren Vögel und Insekten. Heimische Gehölze sind gut an unser Klima angepasst und haben einen geringeren Schädlingsbefall als exotische Pflanzen. Sie entwickeln sich auch ohne aufwändige Pflege und chemische Düngung und bewirken ein widerstandsfähiges Ökosystem im Plangebiet.
- Die Pflanzung von Nadelbäumen - auch heimischen - soll vermieden werden.
- Neue Baukörper sollen so eingefügt werden, dass die vorhandenen Vegetationsflächen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.
- Bei der Um- oder Neugestaltung von Grundstücken sollen Versiegelungen auf das minimal notwendige Maß beschränkt werden.
- Bei großen fensterlosen Wandflächen wird eine Begrünung mit Selbstklimmern oder rankenden Pflanzen empfohlen.
- Bei der Anpflanzung müssen die Grenzabstände zum Nachbargrundstück laut BGB berücksichtigt werden, ebenso sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.
- Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind als erhaltenswert eingestuft. Nur in begründeten Fällen kann die Gemeinde eine Ausnahme für eine erforderliche Fällung erteilen. Für die Fällung ist jedoch ein Ausgleich (Neupflanzung eines Hochstammes) an geeigneter Stelle des Grundstückes zu leisten.
- Sollte eine erhaltenswerter Baum absterben, ist spätestens in der folgenden Vegetationsperiode ein Ersatzbaum zu pflanzen.
- Die Lage der erhaltenswerten Bäume in der Planzeichnung sind nicht eingemessen, Abweichungen in natura sind möglich.
- Auf bislang spärlich bepflanzten Grundstücken werden zur besseren Durchgrünung des Planungsgebietes neu

zu pflanzende Bäume und Hecken vorgeschrieben, deren genaue Lage sich jedoch nach den örtlichen Begebenheiten richten dürfen.

4.12.2 Grünflächen

Grundsätzlich wird festgesetzt, dass pro 250 m² privater Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind, wobei bestehende und zu erhaltende Bepflanzung hierauf angerechnet werden können. In der nachstehenden Pflanzliste finden sich Beispiele. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Auf bislang spärlich bepflanzten Grundstücken werden zur besseren Durchgrünung des Planungsgebietes neu zu pflanzende Bäume und Hecken vorgeschrieben, deren genaue Lage sich jedoch nach den örtlichen Begebenheiten richten dürfen.

- **Öffentliche Grünflächen:** Die öffentlichen Grünflächen beschränken sich auf kleine Flächen von Straßenbegleitgrün.

- **Private Grünflächen:** Die privaten Grünflächen des Planungsgebietes befinden sich vorwiegend am Übergang des Dorfes zur freien Natur. Sie gewährleisten eine Randeingrünung der Siedlungsgebiete und bleiben aus städtebaulichen Aspekten größtmöglich erhalten bzw. werden ergänzt bzw. vergrößert. Für einige Flächen besteht laut Festsetzung eine Zweckbestimmung als Bauerngarten oder als Obstwiese.
  - **Zweckbestimmung Bauerngarten:** Innerörtliche Grünflächen bestehen zum Teil bereits als Bauerngärten und werden auch weiterhin als solche ausgewiesen. Bauerngärten wurden seit sich jeher in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude eines Bauernhofes angefügt und sollen den persönlichen Bedarf der Bewohner an Gewürzkräutern, Gemüse und Blumen decken. Es wird empfohlen, zum Anbau nur heimisches Saatgut und Pflanzen zu verwenden. Als Abgrenzung nach außen wird ein stehender, unbehandelter Holzzaun (Staketen) oder eine Buchsbaumhecke empfohlen. Weitere Versiegelungen und bauliche Anlagen, z.B. Hochbeete, sind nicht erwünscht, da sie den Anblick eines traditionell gestalteten Bauerngartens stören würden. Weil nur kleine Teilflächen weniger Grundstücke als Bauerngarten ausgewiesen sind, ließen sich nötigenfalls andere gärtnerische Anlagen auch andernorts verwirklichen.
  - **Zweckbestimmung Obstwiese:** Weitere innerörtliche Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung “Obstwiese”. Die Flächen sind als naturnahe Wiesen mit Baumbestand anzulegen und und zu erhalten. Empfohlen wird die Anpflanzung von heimischen, hochstämmigen Obstbäumen unterschiedlicher Arten und Sorten. Versiegelungen und bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

- **Dachbegrünung:** Dächer von Nebengebäuden sowie von untergeordneten Anbauten an Hauptgebäuden eignen sich aufgrund der erlaubten Dachneigung ab 5° gut für eine extensive Dachbegrünung und tragen in diesem Fall dazu bei, den Niederschlagswasserabfluss zu verlangsamen und den Verdunstungsgrad zu erhöhen.

- **Befestigte Flächen auf Baugrundstücken:** Um die Versickerungsrate innerhalb der Baugebiete zu erhöhen, sind befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Als Material bietet sich beispielsweise Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersteine mit offenen Fugen oder ähnliche Beläge ohne Vollversiegelung an.

- **Zu begrünende Flächen auf Baugrundstücken:** Nicht überbaute oder befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind zu begrünen und zu bepflanzen, um eine attraktive Grünausstattung des Planungsgebiets sicherzustellen.

- **Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Antennen:** Sie sind im Sinne des gewünschten Ortschaftsbildes auf nicht überbauten oder befestigten Flächen zugunsten einer gärtnerischen Gestaltung untersagt. Auch aus Gründen eines verantwortungsvollen Umgangs mit unversiegelten Flächen im Ort ist die Festsetzung sinnvoll. Für diese Anlagen bieten sich stattdessen die geneigten Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden an.

- **Nutzung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser:** Die Rückführung des Niederschlagswassers in den

natürlichen Wasserkreislauf minimiert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser und trägt zur Entlastung der gemeindlichen Kläranlagen bei. Aus ökologischer Gründen müssen alle unverschmutzten Oberflächenwasser von Dach- und Freiflächen - soweit wie möglich - sachgerecht nach den geltenden Vorschriften in den Naturkreislauf zurückgeführt werden durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück oder durch Nutzung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung oder für die WC-Spülung).

4.12.3 Pflanzliste

Die Pflanzungen sollen mit regionaltypischen, traditionellen und standortgerechten Arten erfolgen (s.a. Bundesministerium für Umwelt und Naturschutz: “Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze”). Die Pflanzliste hat nur Empfehlungscharakter.

Empfehlenswerte Sorten

- **Obstbäume** (Hochstämme)
  z.B. Apfel, Kirsche, Zwetschge, Birne
- **Hausbäume** (Großbäume, 20 - 30 m Wuchshöhe)
  z.B. Ahorn, Gemeine Esche, Linde, Eiche, Walnuss, Rotbuche
- **Mittelgroße Bäume** (10 - 20 m Wuchshöhe)
  z.B. Hainbuche, Feldahorn
- **Kleinbäume** (- 10 m Wuchshöhe)
  z.B. Zierapfel, Kornelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, Apfeldorn, Rotdorn, Kupferfelsenbirne
- **Sträucher und Hecken**
  z.B. Schlehe, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Hasel, Weißdorn, Kreuzdorn, Rose

4.12.4 Eingriffsregelung

Die Eingriffsflächen werden als Gebiete geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft eingestuft (Kategorie I - oberer Wert). Die GRZ ist in den Eingriffsbereichen durchwegs mit 0,3 festgesetzt, so dass der Versiegelungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Alle Erweiterungs- bzw. Eingriffsflächen werden zwar als Urbanes Gebiet festgesetzt, tatsächlich sind dort derzeit jedoch nur Wohngebäude geplant. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde können daher alle Eingriffsbereiche im weiteren Sinne als Wohngebiete eingestuft werden.
Durch das auf die örtliche Situation abgestimmte Grünordnungskonzept kann der Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend gering gehalten werden. Das Vorhaben wurde anhand der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben von Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, überprüft.
Da alle Fragen der Checkliste durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können, erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Anwendung des „vereinfachten Vorgehens“ und dieses wird daher in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde hier angewandt. Dies beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres, schrittweises Vorgehen zum gleichen Ergebnis führen dürfte.
Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind die gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Eingriffsregelung ausreichend erfüllt und es besteht daher kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Der beiliegende Umweltbericht (Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl. Ing. (TU) Gabriele Schmid, Teisendorf) vom 23.07.2020 geht ausführlich auf dieses Thema ein.

4.13 Hinweise

Es wurden in der Satzung folgende Themen nachrichtlich aufgeführt:

- **Wasserrechtliche Genehmigung von Anlagen:** Es wird darauf hingewiesen, dass sich Teilbereiche der Planung im 60-m-Bereich der Sur befinden. Innerhalb dieses Bereiches ist bei baulichen Maßnahmen eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung (Art. 20 BayWG) erforderlich, die beim Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu

beantragen ist. Genehmigungspflichtig sind z.B. bauliche Anlagen wie Gebäude, Gartenhäuser, Carports, Holzlegen, Brücken und Stege.

- **Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete mit baulichen Einschränkungen:** Innerhalb der Flächen der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete wurde kein Baurecht ausgewiesen. Festsetzungen gemäß WHG sind deshalb nicht notwendig.

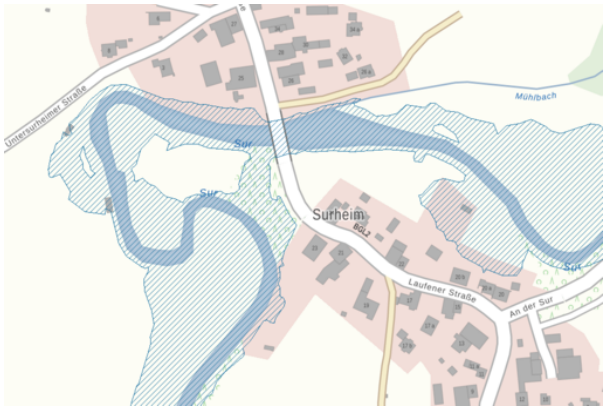

Abb: Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete

- **Hochwassergefahrenflächen:** Eine Grafik veranschaulicht die Flächen, die bei den verschiedenen Hochwasserereignissen “Hochwassergefahrenfläche HQ häufig”, “Hochwassergefahrenfläche HQ 100” (100-jährliches-Hochwasser = mittleres Hochwasser) und “ Hochwassergefahrenfläche HQ extrem” (Extremhochwasser = seltenes Hochwasser) betroffen sind. Die Flächen von HQ 100 könnten in einer Größenordnung von bis zu 1,00 m Wassertiefe überschwemmt sein. Davon betroffene Baufelder liegen südlich der Sur, es wurde in diesem Bereich jedoch kein neues, zusätzliches Baurecht ausgewiesen.

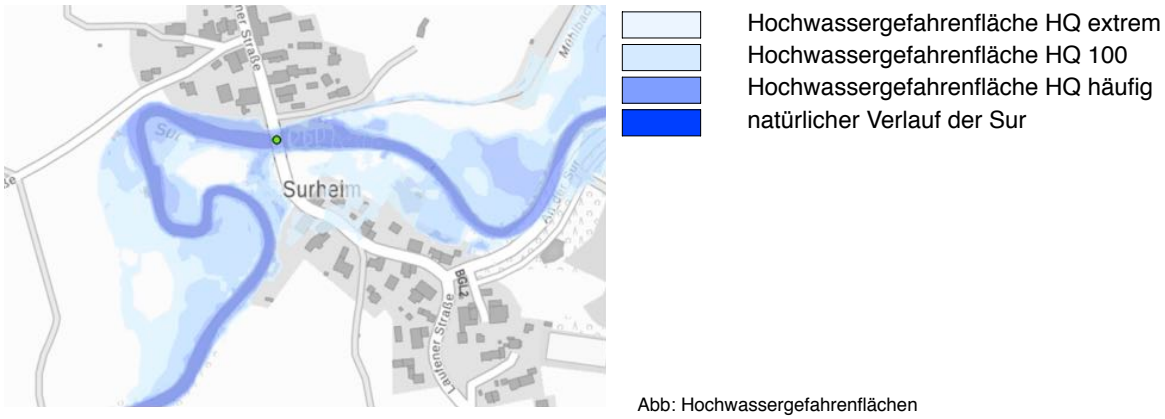

Abb: Hochwassergefahrenflächen

In den Bereichen von HQ 100 ist eine hochwasserangepassten Bauweise dringend empfohlen (z.B. Verzicht auf Keller bzw. dichte Kelleraußenwände mit drucksicheren Durchführungen und wasserdichten Kellerfenstern, Absperrvorrichtungen als Maßnahme gegen den Rückstau aus der Kanalisation, Stromverteilerkästen und Hausanschlüsse oberhalb des HQ 100-Bereichs vorsehen).

- **Denkmalpflege:** Im Altdorf von Surheim befinden sich mehrere Gebäude, die in die bayerische Denkmalliste aufgenommen sind. Im Bebauungsplan sind die Gebäude als Einzeldenkmal nachrichtlich übernommen. Auf eine schonende Einbindung geplanter Neu- und Ersatzbauten ist aufgrund der vorhandenen Baudenkmäler zu achten. Baudenkmäler sind von ihren Eigentümern instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist (Art. 4 Abs. 1 Satz 1DSchG). Maßnahmen an Baudenkmälern und deren Ausstattungsstücken bedürfen der denkmalpflegerischen Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 DSchG).

Die folgenden Angaben ersetzen nicht die rechtsverbindliche Auskunft der Denkmalschutzbehörde.

- **Baufeld B3 (Flur Nr. 23) D-1-72-130-90** An der Laufener Straße 15 befindet sich ein zweigeschoßiges Wohn-

Stallhaus (Bauernhaus mit Widerkehr) mit Satteldach aus dem 18. Jahrhundert. Der verputzte Blockbau besitzt einen verbretterten Giebel und eine Hochlaube. Auch das Wirtschaftsgebäude steht unter Denkmalschutz.

- **Baufeld B4 (Flur Nr. 32) D-1-72-130-77:** Der Wohnteil des ehemaligen Försterhauses an der Laufener Straße 21 stellt sich als ein zweigeschoßiger Satteldachbau mit einem Obergeschoß aus Blockbauweise dar. Die in der Straßenfassade sichtbaren Hirnhölzer der Zwischenwände sind ornamental und malerisch ausgearbeitet ("Malschrot") und werden auf das 18. Jahrhundert datiert. Firstpfette mit der Jahreszahl 1805 bezeichnet.
- **Baufeld B9 (Flur Nr. 52) D-1-72-130-79:** An der Laufener Straße 27 befindet sich ein zweigeschoßiges Wohn-Stallhaus (Bauernhaus mit Widerkehr) mit Schopfwalmdach und Putzgliederung. Die Dachpfette ist mit der Jahreszahl 1831 bezeichnet. Auch das Wirtschaftsgebäude steht unter Denkmalschutz.
- **Baufeld 15 (Flur Nr. 46/1) D-1-72-130-78:** Der "Troadkasten" ist ein kleiner, ehemaliger Getreidespeicher aus dem 18. Jahrhundert zur Aufbewahrung von Getreide. Aus Feuerschutzgründen wurden die Speicher früher abseits des Bauernhofes errichtet. Der Türsturz ist mit der Jahreszahl 1721 bezeichnet.
- **Außerhalb: D-1-72-130-80:** Westlich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 40 m zur Plangrenze auf dem Maierfeld die Kapelle "Maria Hilf" als ein weiteres Baudenkmal: ein Massivbau mit Putzgliederung und Walmdach, 1837; mit Ausstattung.

- **Bodendenkmäler:** Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Verdachtsflächen auf Bodendenkmäler bekannt. Sollten jedoch Bodendenkmäler bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen sie der Meldepflicht laut Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Es wurden in der Satzung als Hinweise folgende Themen aufgeführt:

- **Schnurgerüstabnahme:** In der Gemeinde hat es sich bewährt, bei einer Genehmigungsfreistellung die Überprüfung der Höhenlage eines Gebäudes und der Grundfläche zusammen mit einem Mitarbeiter des Bauamts der Gemeinde im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme festzulegen. Bei einem Genehmigungsverfahren erfolgt die Schnurgerüstabnahme durch das Landratsamt Berchtesgadener Land.

- **Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis:** Mit dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, anhand dessen die Einhaltung der maximalen Grundflächenzahl nachgewiesen wird und aus dem die Lage und die Ausführung der Zufahrten und Stellplätze sowie die geplanten Pflanzmaßnahmen abzulesen sind.

- **Bodenverunreinigungen:** Der östliche Bereich des Baufelds 29 liegt zum Teil auf einer aufgefüllten Kiesgrube. In bodennahen Erdschichten werden keine Bodenbelastungen vermutet. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf und angrenzend an die gekennzeichnete Auffüllungsfläche ist der Eingabeplanung ein Standsicherheitsnachweis für das Tragwerk der Baumaßnahmen beizulegen. Bei Bedarf sind besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. durch die Herstellung verstärkter Bodenplatten) zum Schutz gegen Setzungen des Baugrundes zu treffen.

- **Landwirtschaft:** Obwohl der Geltungsbereich selbst keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung mehr beherbergt, ist Surheim Teil einer stark landwirtschaftlich geprägten Gegend. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen (Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen) sind deshalb zu dulden, falls es die Wetterlage während der Erntezeit erfordert, auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit.

- **Profilgleichheit von aneinander gebauten Gebäuden:** Um bei bei aneinander gebauten Gebäuden ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen wird bestimmt, dass bei Bestandsgebäuden die vorhandene Wandhöhe, bei neu geplanten Doppelhäusern und Hausgruppen die maximale, festgesetzte Wandhöhe eingehalten wird. Die Empfehlung erscheint sinnvoll als Beitrag zu einer homogenen Dachlandschaft innerhalb des Planungsgebiets und damit zu einem attraktiven städtebaulichen und architektonischen Ortsbild. Dächer sind folgerichtig profilgleich auszuführen, d. h. mit einheitlicher Traufhöhe, Dachneigung sowie Farbe und Art der Dacheindeckung. Durch die aufeinander abgestimmte Gestaltung soll ein ruhiges Erscheinungsbild erreicht werden.

Sonstiges:

- **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

- **Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation**
- **Nutzung von Oberflächenwasser**
- **Zweitanschluss zur Wasserversorgung**
- **Kosten für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm**

Es wurden zum besseren Verständnis bzw. zur Information der Öffentlichkeit in der Satzung auf folgende Umstände hingewiesen:

- **Bestandsschutz:** Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile gelten die Festsetzungen des B-Plans “Laufener Straße Nord" im Sinne von §29 BauGB nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden, Umbauten und Änderungen durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen, neu hinzugebaut wird oder eine Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.

- **Bauliche Anlagen ohne erforderliche Baugenehmigung:** Sie erlangen durch die Neuaufstellung des B-Plans nicht automatisch eine nachträgliche Genehmigung, auch nicht, wenn sie zwischenzeitlich vom Vermessungsamt eingemessen wurden.

- **Teilung von bebauten Grundstücken:** Nachträgliche, nicht im Sinne des Baurechts durchgeführte Grundstücksteilungen stellen ein baurechtliches Problem dar. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass bebaute Grundstücke nur so geteilt werden dürfen, dass für alle entstehenden Teilflächen das zulässige Maß der Nutzung weiterhin eingehalten wird. Auch die ausreichende Zufahrtsmöglichkeit von Einsatzfahrzeugen und die Einhaltung der Abstandsflächen muss gewährleistet werden. Bereits nicht im Sinne des Baurechts geteilte Grundstücke erlangen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht automatisch ihre Legitimierung. Die bau- und privatrechtlichen Rechtmäßigkeiten (z.B. Brandschutz, Abstandsflächenübernahmen) sind zu klären und bei Bedarf herzustellen.

- **Inselgrundstücke:** Immer wieder werden tiefe Privatgrundstücke in Hinterliegerflächen aufgeteilt und bebaut. Das bedeutet oft unwirtschaftliche, problematische Privaterschließungen, die nicht den Anforderungen an Erschließungsstraßen genügen (z.B. Fahrbahnbreiten, Wirtschaftlichkeit des Erschließungssystems, Erreichbarkeit bei Notfalleinsätzen) und Missachtung der baurechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächen). Dies muss unbedingt auch im Sinne eines sicheren Feuerwehreinsatzes bedacht werden. Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde in der Satzung explizit folgender Hinweis aufgenommen: "Sollte durch die Teilung eines Grundstückes ein "Inselgrundstück" entstehen, d.h. ein Grundstück ohne direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße, so muss ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden." Andernfalls besteht für dieses Grundstück kein Baurecht.

- **Stellplätze vor Garagentoren:** Sie dürfen bei der Stellplatzberechnung nicht berücksichtigt werden.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:** Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es bereits bestehende, privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

- **Vermaßung von Baugrenzen und Verkehrsflächen:** Baugrenzen und neu geplante Verkehrsflächen wurden in der Planung vermaßt. Nicht möglich ist eine Vermaßung von bestehenden Verkehrsflächen und Bestandsgebäuden, bei denen die Grenzen bzw. Außenwände nicht parallel verlaufen.

5. Auswirkungen und Alternativen der Planung

Wesentliche Auswirkungen der vorliegenden Planung sind
- eine maßvolle Nachverdichtung des bereits bebauten Gebietes in einer innerörtlichen Lage durch die Schaffung von neuem Bauland und moderat erhöhtem Maß der Nutzung
- eine maßvolle Erweiterung und Abrundung des Gebietes durch geringfügige Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen
- die Vermeidung einer nachhaltigen Veränderung des Siedlungsbildes aufgrund der Festsetzungen hinsichtlich

Bauhöhe und Baugestaltung
- die Anpassung der Art der Nutzung an den Status quo von “MD” in ein artverwandtes “MU” aufgrund der mittlerweile fehlenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie die Wahrung des Ortsbildes durch gestalterische Festsetzungen
- Erhalt der bestehenden, ortsbildrelevanten Grünflächen, eine verbesserte Durchgrünung und die Schließung der Dorfrandeingrünung

Ohne Nachverdichtung müsste Bauland für dringend benötigte Wohnzwecke an anderer Stelle geschaffen werden. Ohne gewerbliche Nutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes würden diese weiterhin leer stehen und im ungünstigsten Fall verfallen. Das Ortsbild würde sich auf langer Sicht markant verändern. Statt des Angebots von gewerblichen Nutzungen in den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden müssten neue Flächen für Gewerbe über den bestehenden Ortsrand hinaus unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ausgewiesen werden.

Im Allgemeinen wird erwartet, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans
- die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung infolge der moderat erhöhten Nachverdichtung genutzt werden und dadurch einem unnötigen Flächenverbrauch am Ortsrand entgegengewirkt wird
- Reize geschaffen werden, die auf lange Sicht das Abwandern junger, einheimischer Familien vermeiden lassen (‘Mehr-Generationen-Wohnen’)
- vorhandene Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Bauernhöfe eine neue Nutzungsmöglichkeit erhalten uns so vor dem Verfall gerettet werden können
- die Funktion des Dorfes als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiter entwickelt werden kann
- die Standortvoraussetzungen für kleine Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden
- eine weitere Siedlungsentwicklung soweit möglich an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kostengünstig ausgerichtet wird

Unter Berücksichtigung der angestrebten Ziele der Planung sind die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise - die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abwägend - soweit wie möglich in die Planung eingeflossen bzw. anderweitig berücksichtig worden. Auf die Protokolle der jeweiligen Bau- und Umweltausschuss-Sitzungen wird verwiesen.

Merkliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die moderate Erhöhung der Grundflächenzahlen wird kein ungünstigen Einfluss auf das Gebiet befürchtet. Die in Zukunft erlaubte gewerbliche Nutzung ist orts- und gebietsverträglich. Der verursachte Verkehr ist nicht wesentlich anders einzuschätzen als der durch die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung verursachte.

6. Anlagen

- **Anlage 1:**
  Schalltechnische Untersuchung, Bericht 070-6025-06 vom 17.07.2020
  Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg

- **Anlage 2:**
  Umweltbericht vom 23.07.2020
  Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung Schmid, Teisendorf

Saaldorf-Surheim, den ……..

……..
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister
Gemeinde Saaldorf-Surheim