

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan „Saaldorf West“

für das Gebiet der bisherigen Bebauungspläne „Am Moosweg“,
„Eichetfeld“ und „Stalberstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

gemäß § 13a BauGB, ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

Begründung

05.08.2024, 10.12.2024



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Aufnahmetag 17.07.2022) mit Kennzeichnung des Plangebiets

o. M. N[^]

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne und Satzungen	4
2.4	Informelle Planungen, Gemeindeentwicklungskonzept	6
2.5	Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften	7
2.6	Verfahren	7
3	Plangebiet	8
3.1	Lage und Größe	8
3.2	Nutzung	9
3.3	Planungsrechtliche Situation	9
3.4	Erschließung	9
3.5	Gelände	9
3.6	Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz	11
3.7	Immissionen und Emissionen	11
3.8	Boden	11
3.9	Denkmäler	11
3.10	Wasser	12
4	Planungskonzept und Alternativen	11
5	Planinhalte	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	13
5.5	Bauliche Gestaltung	13
5.6	Erschließung und Verkehr	13
5.7	Immissionsschutz	13
5.8	Grünordnung	14
5.9	Eingriff / Ausgleich	14
5.10	Altlasten, Bodenschutz	14
6	Flächenbilanz	14
7	Auswirkungen der Planung	14
8	Umweltprüfung, Umweltbericht	14
9	Anlagen	14

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bedarf an Wohnraum ist in der Gemeinde Saaldorf-Surheim, auch im Zusammenhang mit der Nähe zum Oberzentrum Freilassing und dem Verdichtungsraum um die Stadt Salzburg weiterhin hoch. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim verfolgt das Ziel, diesen Bedarf nicht nur durch Ausweisung neuer Bauflächen, sondern in erster Linie mit einer verträglichen Innenentwicklung durch Nachverdichtung innerhalb der beiden Hauptorte zu decken.

Die für die Wohngebiete im Westen von Saaldorf gültigen Bebauungspläne „Eichetfeld“, „Am Moosweg“ und „Stalberstraße“ wurden zwischen 1987 und 1999 zum Zwecke der erstmaligen Erschließung und Bebauung dieser Gebiete in Kraft gesetzt. Für eine Nachverdichtung durch Um- und Erweiterungsbauten, Aufstockungen u.dgl. bieten sie mit ihren teilweise sehr eng gefassten Festsetzungen nicht die notwendigen Voraussetzungen.

Deshalb soll für diese bebauten Gebiete der Bebauungsplan „Saaldorf West“ neu aufgestellt werden und die bisher geltenden Bebauungspläne ersetzen. Mit diesem sollen die im Gebiet vorhandenen Potentiale für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung nutzbar gemacht und eine energiesparende sowie klimagerechte Umgestaltung des Bestandes bei gleichzeitiger Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes ermöglicht werden.

Zweck der Planung ist die Schaffung weiteren Wohnraums, ohne dafür zusätzliche bisher nicht zur Bebauung vorgesehene Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Da keine zusätzlichen Siedlungsflächen entstehen, ist eine Bedarfsprüfung im Hinblick auf die Ziele des Flächensparens im Sinne des Landesentwicklungsprogramms nicht erforderlich.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum.

Folgende im LEP verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) sind für diese Planung von Bedeutung:

2.2.5	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(G)	Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass <ul style="list-style-type: none"> - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) gehört die Gemeinde Saaldorf-Surheim zum Nahbereich des Oberzentrums Freilassing.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des RP18 sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

A II 3.2	Verdichtungsraum
(G)	Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall - Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden.
B II 3.2	Siedlungsentwicklung
(Z)	Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. ...

Aufgrund der genannten Zielsetzung ist die vorliegende Planung mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und steht auch in keinem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Allgemeines Wohngebiet, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Moosweg“ als Reines Wohngebiet sowie im Bereich des Kindergartens als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Die Fläche des seit Jahrzehnten genutzten Trainingsplatzes liegt innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft. Die an den westlichen Rändern der Wohngebiete als Flächen dargestellte Eingrünung wurden bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Eichetfeld“, „Am Moosweg“ und „Stalberstraße“ nicht als gesonderte Flächen, sondern mit Festsetzungen innerhalb der Wohngebiete umgesetzt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit bis auf die Fläche für den Sportplatz **und das im Bereich des Gasthauses am Pfarrer-Rehrl-Weg geplante Mischgebiet** erfüllt. Diesbezüglich wird der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. 2.6 u. 5.1).



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau)

M 1:5.000 N[^]

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Eichetfeld“ (rechtskräftig seit 1996), „Am Moosweg“ (rechtskräftig seit 1987) und „Stalberstraße“ (rechtskräftig seit 1999).



Abbildung 3: Bebauungsplan „Eichetfeld“ in seiner ursprünglichen Fassung von 1996

o.M.



Abbildung 4: Bebauungsplan „Am Moosweg“ in seiner ursprünglichen Fassung von 1987

o.M.



Abbildung 5: Bebauungsplan „Stalberstraße“ in seiner ursprünglichen Fassung von 1999 o.M.

An das Plangebiet grenzen im Südosten der Bebauungsplan „Saaldorf I“ und im Osten der Bebauungsplan „Saaldorf II“ an, die beide als Überarbeitung der zuvor dort geltenden Bebauungspläne 2016 in Kraft gesetzt wurden. Östlich davon wurde 2022 der Bebauungsplan „Saaldorf Altdorf“ in Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan „Eichetfeld“ hat seit seinem Inkrafttreten zwei Änderungen erfahren. In seinem nordöstlichen Bereich wurde ein Teil wieder aufgehoben. Die Straßenverkehrsflächen der Eichetstraße und der Pfarrer-Rehrl-Straße wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Saaldorf II“ aufgenommen.

Für den Bereich nördlich der Bauflächen 50 - 52 bestehen kurz- und mittelfristig keine Absichten zu einer baulichen Entwicklung. Daher soll dieser Teil in die in der Ortsentwicklungsplanung aufgezeigte längerfristige weitere Entwicklung einbezogen und in diesem Rahmen neu geordnet werden. Deshalb wird der nördliche, noch nicht bebaute Bereich des Bebauungsplans „Eichetfeld“ durch die Neuaufstellung dieses Plans nicht ersetzt und der rechtskräftige Bebauungsplan behält dort zunächst weiterhin seine Gültigkeit.

Der Bebauungsplan „Am Moosweg“ wurde seit seinem Inkrafttreten insgesamt 14-mal geändert.

Der Bebauungsplan „Stalberstraße“ ist in seiner 1999 in Kraft getretenen Fassung unverändert gültig.

2.4 Informelle Planungen, Gemeindeentwicklungskonzept

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat ihre 2016 erstellte Ortsentwicklungsplanung fortgeschrieben. Am 04.05.2023 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die im Rahmen der Teilfortschreibung des Ortsentwicklungsplans ermittelten Maßnahmen und Ziele als Leitlinien für die weitere Entwicklung der Gemeinde Saaldorf-Surheim dienen sollen.

Im fortgeschriebenen Rahmenplan ist neben der Ausweisung neuer Baugebiete mit kompakter Bebauungsdichte bzw. mit einem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen auf den an das Plangebiet im Nordwesten angrenzenden Fläche für den Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne die Innenentwicklung mit der Nutzung von Baulücken und einer weiteren Verdichtung als Ziel formuliert.

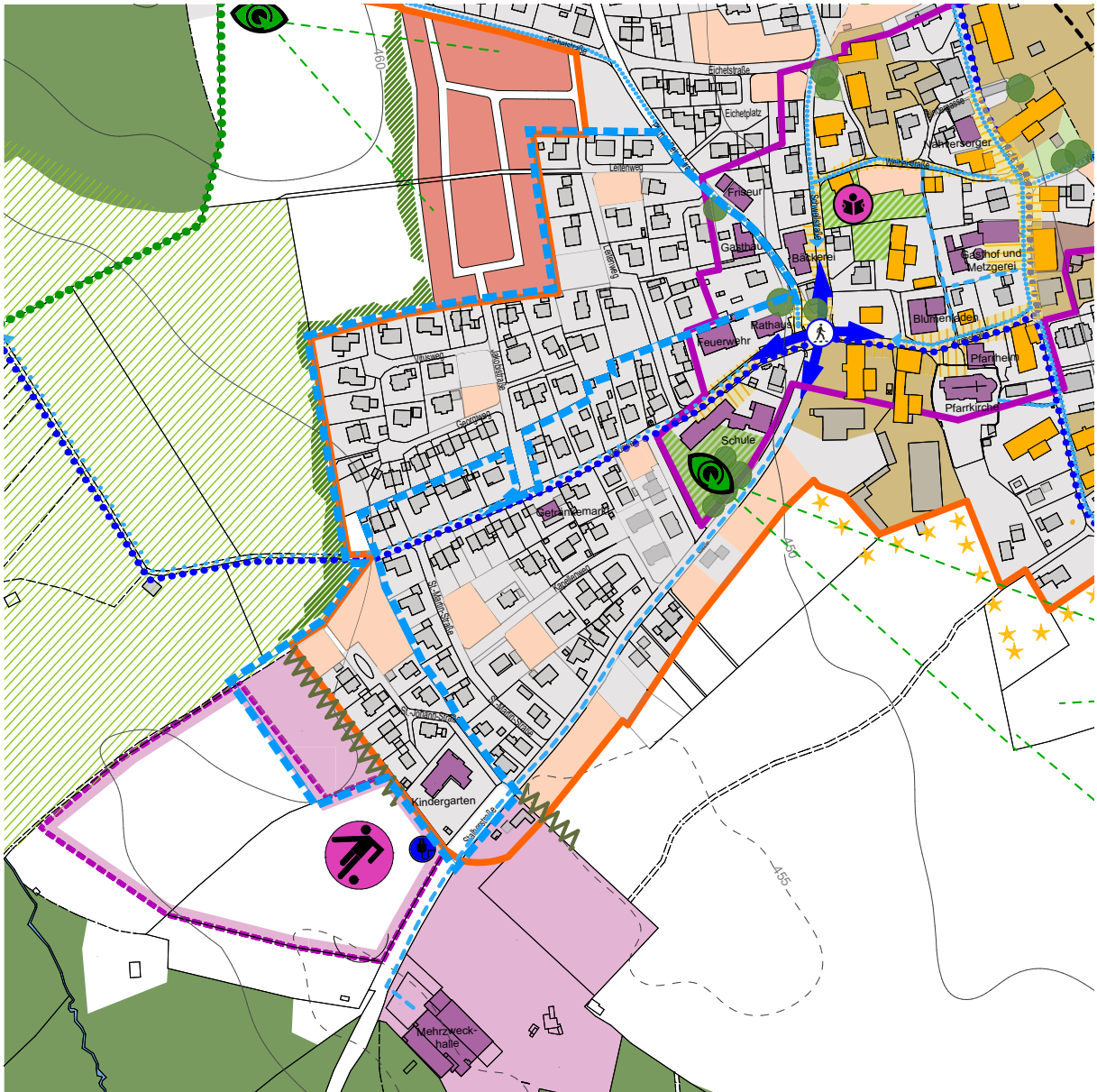


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Rahmenplan zur Teilfortschreibung der Ortsentwicklungsplanung mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau) M 1:5.000 N⁺

Als konkrete Maßnahme ist dazu auch die Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne in Bezug auf sparsamen Flächenverbrauch und Förderung der Innenentwicklung mit der Schaffung von Baurecht zur Nachverdichtung genannt.

Der Bereich des Gasthauses an der Pfarrer-Rehrl-Straße und des zwischen diesem und dem Rathaus gelegenen Grundstücks werden dem Ortskern als Schwerpunkt für Nahversorgung und sozialer Infrastruktur zugeordnet.

Auf die notwendige Lösung des bestehenden Nutzungskonfliktes zwischen dem bestehenden Trainingsplatz und dem Wohngebiet an der St.-Johann-Straße wird hingewiesen. Die Flächen südlich des Trainingsplatzes sollen der Erweiterung bzw. Verlagerung von Sportstätten vorbehalten sein.

2.5 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Von übergeordneten Fachplanungen oder Schutzgebieten wird das Plangebiet nicht berührt.

2.6 Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Von der ca. 62.135 m² umfassenden Gesamtfläche des Geltungsbereichs werden ca. 48.260 m² als Bauland festgesetzt. Mit einer dem Orientierungswert für die Obergrenze

entsprechenden Grundflächenzahl von 0,4 könnten darauf ca. 19.304 m² zulässige Grundfläche entstehen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 können darauf ca. 16.891 m² zulässige Grundfläche entstehen.

Die Einbeziehung der Fläche des bereits bestehenden, an das Wohngebiet angrenzenden Trainingsplatzes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dessen zweckgebundener Festsetzung als öffentliche Grünfläche widerspricht den Anforderungen des § 13 a BauGB nicht. Die Einbeziehung der nicht bebaubaren Grünfläche ist zum Zwecke der Bewältigung des bestehenden Konfliktes zwischen den vorhandenen Nutzungen und damit als Voraussetzung für die geplante Innenentwicklung erforderlich. Es werden damit keine Außenbereichsflächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht in den Außenbereich hinein erweitert, sie bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen n. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung der Fläche des bestehenden Trainingsplatzes als nicht bebaubare öffentliche Grünfläche **und der Parzellen 59 u. 60 als Mischgebiet** entsprechen nicht den Darstellungen des gültigen FNP.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wird der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Der ca. 62.135 m² umfassende Geltungsbereich betrifft die von der St.-Johann-Straße, der Jakobistraße, dem Vitus- und dem Georgiweg erschlossenen Grundstücke sowie am Leitenweg die Grundstücke mit den Hausnummern 3 - 21 und an der Pfarrer-Rehrl-Straße die Grundstücke mit den Hausnummern 3 - 11 sowie die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Übersicht der Baugrundstücke nach Parzellennummern:

Pz.	Adresse	FLNr.	22	Georgiweg 6	283/34	44	Leitenweg 3	246/5
01	Stalberstr. 24	328/26	23	Georgiweg 4	283/16	45	Leitenweg 5	276/3
02	St.-Johann-Str. 3	328/28	24	Jakobistr. 5	283/17 TF Süd	46	Leitenweg 7	276/1
03	St.-Johann-Str. 5	328/34	25	Vitusweg 1	283/17 TF Nord	47	Leitenweg	266/8
04	St. Johann-Str. 7	328/33	26	Vitusweg 3	283/42	48	Leitenweg 11	266/9
05	St.-Johann-Str. 9	328/32	27	Vitusweg 5	283/15	49	Leitenweg 13	266/10
06	St.-Johann-Str. 11	328/31	28	Vitusweg 7	283	50	Leitenweg 15	260/1
07	St.-Johann-Str. 13	328/30	29	Vitusweg 9	283/35	51	Leitenweg 19	260
08	St.-Johann-Str. 15	328/36	30	Vitusweg 11	283/9	52	Leitenweg 21 u. Pf.-Rehrl-Str. 11	260/2
09	St.-Johann-Str.	328/29	31	Vitusweg 6	283/10	53	Leitenweg 16	266/3
10	St.-Johann-Str.	328/8	32	Vitusweg 4	283/11	54	Leitenweg	266/4
11	St.-Johann-Str.	328/40	33	Jakobistr. 9	283/12	55	Leitenweg 12	266/7
12	St.-Johann-Str. 6	328/22	34	Jakobistr. 7	283/36	56	Leitenweg 10	266/6
13	St.-Johann-Str. 4	328/23	35	Jakobistr. 14	283/41	57	Leitenweg 6	276/4
14	Georgiweg 3	283/33 + 328/32	36	Jakobistr. 16	283/13	58	Leitenweg 4	276/2
15	Georgiweg 7	283/31	37	Jakobistr. 18	283/23	59	Pf.-Rehrl-Str. 3	276
16	Georgiweg 9	283/30	38	Jakobistr. 12	283/18	60	Pf.-Rehrl-Str. 5	266/2
17	Georgiweg 15	283/29 + 283/28	39	Jakobistr. 10	283/1	61	Pf.-Rehrl-Str. 7	266/5
18	Georgiweg 17	283/27 + 283/26	40	Jakobistr. 8a	279	62	Pf.-Rehrl-Str. 9	266/13
19	Georgiweg 19	283/21	41	Jakobistr. 8	283/24	63	Pf.-Rehrl-Str. 9a	266/12
20	Georgiweg 21	283/20	42	Jakobistr. 6	283/43			
21	Georgiweg 8	283/39 + 283/40	43	Jakobistr. 4	283/22			

Übersicht der öffentlichen Grundstücke:

Bezeichnung / Nutzung	FLNr.
Stalberstraße mit Parkplatz am Kindergarten	333 TF
St-Johann-Straße	328/24 + 328/25
Fußweg am Trainingsplatz mit Grünfläche	328/27 + 304 TF
Trainingsplatz	304 TF
Feldwege „Moosweg“ u. „Schigner Fewldweg“	301 + 291 TF
Parkplatz am Moosweg	283/25 TF
Grünfläche am Moosweg	283/25 TF
Fußweg vom Moosweg zum Georgiweg	283/19 + 283/25 TF
Georgiweg	283/14
Vitusweg	283/8
Jakobistraße	283/7
Leitenweg	277/6 TF + 266/11 + 261 TF + 266 TF

3.2 Nutzung

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. In den Wohngebieten wurden Wohngebäude mit überwiegend einer Wohneinheit in Form freistehender Gebäude und in geringem Umfang als Doppelhäuser errichtet. Vereinzelt finden sich Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Wohnungen. 6 Grundstücke bzw. Bauflächen sind derzeit noch unbebaut, davon sind für eines für mehrere Wohngebäude vorgesehen. Im Anwesen Pfarrer-Rehrl-Straße 5 wird eine Gaststätte betrieben. Das gemeindeeigene Grundstück mit der Fläche für den Gemeinbedarf ist mit dem kürzlich erweiterten Kindergarten nebst Freianlagen ausgefüllt. Der seit vielen Jahren für Trainingszwecke genutzte Fußballplatz ist mit einer Flutlichtanlage ausgestattet. Die am Ende des Moosweges gelegene kleine Grünfläche ist als Streuobstwiese angelegt. Die an den westlichen Rändern der Wohngebiete auf den privaten Grundstücken festgesetzten Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünung sind unterschiedlich umgesetzt und abschnittsweise noch nicht vorhanden.

Nach Norden und Westen hin schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. An der Stalberstraße beginnt gegenüber dem Kindergarten das sich weiter nach Süden erstreckende Sportgelände mit Fußball- und Tennisplätzen sowie der Mehrzweckhalle. Nach Süden und Osten schließen Wohngebiete an. Gegenüber der Gaststätte an der Pfarrer-Rehrl-Straße befinden sich ortstypische Wohn- und Geschäftshäuser mit Handwerks-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Südlich davon schließen an den Geltungsbereich mit dem Feuerwehrhaus und dem Rathaus, sowie im Weiteren dem Schulhaus, Flächen für den Gemeinbedarf mit zentralen öffentlichen Einrichtungen an.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die Art der Nutzung als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet sowie der Fläche für den Gemeinbedarf ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechend dem FNP festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist überwiegend mit einer GRZ von 0,25, teilw. 0,24 und nur in ganz wenigen in jüngster Zeit geänderten Bereichen mit 0,35 festgesetzt. In weiten Teilen sind mit Baugrenzen überbaubare Flächen festgesetzt, die eine Ausschöpfung der GRZ gar nicht erlauben. Für Garagen sind i.d.R. sehr exakte und begrenzte Flächen festgesetzt. Wandhöhen sind mit 4,80 m bis 6,50 m festgesetzt, wobei an den Ortsrändern überwiegend Kniestockhäuser mit den niedrigen Wandhöhen, am Vitusweg Hanghäuser vorgeschrieben sind.

3.4 Erschließung

Sowohl die verkehrliche als auch die leitungsgebundene Erschließung besteht in ihrer zwischen 1987 und 2000 errichteten Form und ist für die geplante gebietsverträgliche Nachverdichtung ausreichend leistungsfähig. Weitere Erschließungsmaßnahmen werden aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht notwendig.

3.5 Gelände

Das Gelände ist bewegt. Es fällt von einem Hochpunkt am nördlichen Ende des Vituswegs bei 459,75 m HNH nach Osten hin auf ein Niveau von 450,00 m NHN am äußersten östlichen Ende des Geltungsbereichs sowie auch nach Süden hin auf 449,00 m NHN beim Trainingsplatz ab, um von dort wieder auf 455,50 m HNH an der Stalberstraße östlich des Kindergartens anzusteigen.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Aufnahmezeitpunkt 17.07.2022) mit Kennzeichnung des Plangebiets

o. M. N^

3.6 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete. Das nächstgelegene Biotop Teilflächennummern 8143-1088-001 bis 8143-1088-003 Feuchtwiesenkomplex im Saaldorfer Moor mit Seggen- od. binsenreichen Nasswiesen und Sümpfen liegt in einer Entfernung von mind. ca. 100 m bis 200 m von den Rändern des Plangebiets.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) können zwar nicht durch die Bauleitplanung, aber möglicherweise bei Durchführung eines Bauvorhabens ausgelöst werden. Da die noch unbebauten Grundstücke ohne Baumbestand sind, dürften bei deren Bebauung keine Konflikte zu erwarten sein. Bei Um-, An- oder Ersatzbauten können Lebensräume von Vögeln, Insekten oder Fledermäusen insbesondere in älteren Bäumen oder Gebäudeteilen betroffen sein. Daher wird darauf hingewiesen, rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine fachliche Begutachtung der ggf. zu entnehmenden Bäume oder abzubrechenden Gebäudeteile vornehmen zu lassen.

3.7 Immissionen und Emissionen

In einer schalltechnischen Untersuchung (Anlage 9.1) wurden die Auswirkungen durch Gewerbe- und Sportanlagenlärm auf das Plangebiet prognostiziert und anhand der DIN 18005 beurteilt.

Gewerbelärm

Durch den Betrieb der im Plangebiet ansässigen bzw. daran angrenzenden gewerblichen Anlagen (Getränkemarkt, Bäckerei, Feuerwehr) ist im Tages- und Nachtzeitraum mit einer Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnnutzungen zu rechnen. Bei dem Gastronomiebetrieb der „Taverna Unik“ (Pfarrer-Rehrl-Str. 5) kommt es im Nachtzeitraum durch die Parkplatznutzung zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete an einem Immissionsort. Zudem treten durch die Parkplatznutzung bei der Spitzenpegelbetrachtung während der Nachtzeit Überschreitungen des Kriteriums für kurzzeitige Geräuschspitzen an demselben Immissionsort auf. Zur Vermeidung eines Lärmkonfliktes werden geeignete Festsetzungen getroffen.

Sportanlagenlärm

Durch den an Werktagen stattfindenden Trainingsbetrieb werden die zulässigen Tages-Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-Schutz-Verordnung) außerhalb der Ruhezeiten sowie während des Nachtzeitraums eingehalten.

Eine ansonsten während des Trainingsbetriebs an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten abends mögliche Überschreitung des Immissionsrichtwerts an einem Immissionsort im Wohngebiet kann vermieden werden, indem ein Abstand zwischen Wohngebiet und Trainingsplatz von mind. 5,0 m eingehalten wird.

Zu den höchsten Pegelspitzen durch Schiedsrichterpfeife kann es an den südwestlichen Baugrenzen und bestehenden Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet beim Trainingsbetrieb von 90 dB(A) tagsüber außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der Ruhezeiten am Abend kommen. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV kann beim Trainingsbetrieb um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

Diese Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums durch Schiedsrichterpfeife wird als vernachlässigbar angesehen, da auf dem Trainingsplatz 2 keinerlei Spielbetrieb stattfindet und ein solcher aufgrund der Platzabmessungen auch nicht stattfinden kann. Die Übungsleiter sind von der Gemeinde darüber hinaus angewiesen, im regulären Trainingsbetrieb auf den Einsatz von Pfeifen zu verzichten.

Bei dem Spielbetrieb an Sonntagen werden die Immissionsrichtwerte tagsüber und nachts eingehalten. Ebenfalls wird das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV sonntags eingehalten.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich darüber hinaus ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung (Kirchstraße 2, FL.Nr. 46). Zu geringe Abstände zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft können zu Konflikten durch Geruchsbelästigung führen. Die in diesem Fall dem Plangebiet nächstgelegene Geruchsquelle ist die Rinderstallung unmittelbar an der Kirchstraße. Aufgrund ihres Abstandes von ca. 65 m zur nächstgelegenen Baufläche (Parz. 59) können nach den „Abstandsregelungen für Rinderhaltungen“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Wohn- oder Mischgebiet ausgeschlossen werden.

3.8 Boden

Auf das Vorhandensein von Altlasten oder sonstigen Bodenverunreinigungen gibt es keinerlei Hinweise.

3.9 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Nächstgelegenes Baudenkmal ist die Wegkapelle (Herz-Jesu-Kapelle) am Moosweg (D-1-72-130-10), in weiterer Entfernung befinden sich das Beckbauernzuhaus (D-1-72-130-9) an der Weiherstraße sowie die Pfarrkirche St. Martin mit Kriegerdenkmal (D-1-72-130-1) an der Kirchstraße, die Lechschmiedkapelle (D-1-72-130-8) an der Unteren Straße 32, der Troadkasten (D-1-72-130-7) Untere Straße 30 sowie das Wohnstallhaus (D-1-72-130-6) Untere Straße 20. Nächstgelegenes und einziges Bodendenkmal im weiteren Umfeld sind die untertägigen mittelalterlichen und frühzeitlichen Befunde im Bereich der Pfarrkirche St. Martin (D-1-8143-0229). Die bekannten Denkmäler werden von der Planung nicht berührt.

3.10 Wasser

Von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensiblen Bereiche wird weder das Plangebiet noch dessen näheres Umfeld berührt.

4 Planungskonzept und Alternativen

Um eine gebietsverträgliche Nachverdichtung der bestehenden Wohngebiete zu ermöglichen, sollen die diesem Ziel entgegenstehenden Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne durch einheitliche und dem aktuellen Rechtsstand entsprechende Regelungen ersetzt werden, mit denen die Potentiale einer maßvollen Innenentwicklung ausgeschöpft werden können. Alternativen zur Planung wurden nicht geprüft, da die konkrete Möglichkeit der Nachverdichtung ortsbezogen ist. Die Alternative zur Nachverdichtung wäre zur Schaffung von Wohnraum ggf. die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzten oder zur baulichen Nutzung vorgesehenen Bodens an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung bleibt überwiegend unverändert als Reines und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 u. § 4 BauNVO sowie als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Einrichtungen für Kinder und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Geändert wird die Art der Nutzung für die beiden lt. OEP zum Ortskern als Schwerpunkt für Nahversorgung und sozialer Infrastruktur gehörenden Bauflächen 59 und 60. **Diese werden als Mischgebiet festgesetzt. Die bestehende Gaststätte bildet zusammen mit den benachbarten Handwerks-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie dem angrenzenden Rathaus die zusammen mit Pfarrkirche und Pfarrheim wirkende Ortsmitte. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Aufrechterhaltung dieser Funktion mit der Sicherung der überwiegend der Grund- und Nahversorgung dienenden Betriebe.**

Während das Rathaus im Bebauungsplan „Saaldorf I“ neben Feuerwehrhaus und Schule als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert ist, sind die Grundstücke FLNrn. 50, 267, 274 u. 275 zwischen Pfarrer-Rehrl-Straße und Schwellstraße, die neben der Bäckerei weitere Einzelhandels und Dienstleistungsbetriebe beherbergen, im Bebauungsplan „Saaldorf II-1“ als Mischgebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung der Grundstücke FLNrn. 266/2 und 276 ebenfalls als Mischgebiet wird ein lediglich von den Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne „Saaldorf II-1“ und „Saaldorf West“ durchzogenes, jedoch einheitliches und zusammenhängendes Mischgebiet gebildet.

Die Festsetzung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, die Funktion des Ortskerns an dieser Stelle zu stärken (s. OEP) und erklärt sich aus der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte an dieser im FNP dargestellten, zentral gelegenen Nahtstelle von Rathaus, Dorfgebiet und Allgemeinem Wohngebiet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird in keiner Weise beeinträchtigt, sie kann mit der Festsetzung des Mischgebiet vielmehr dauerhaft sichergestellt werden.

Der Ordnung halber werden **in allen Gebieten** Gartenbaubetriebe, Tankstellen **und Vergnügungsstätten** ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung als nicht bebaubare öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Trainingsplatz kann dieser in der bestehenden Form weiterbetrieben werden. Zum Schutz der Anlieger wird damit ein Spielbetrieb ausgeschlossen, wie auch die Errichtung baulicher Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung der Fläche des bestehenden Trainingsplatzes als nicht bebaubare öffentliche Grünfläche **und der Parzellen 59 u. 60 als Mischgebiet** entsprechen nicht den Darstellungen des gültigen FNP. Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wird der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. 2.1 u. 2.6).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) zusammen mit einer höchstzulässigen Wandhöhe geregelt. Die Grundflächenzahl wird in den Wohngebieten mit 0,35 festgesetzt, um eine ortsbild- und gebietsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, ohne dabei in teilweise bereits eng bebauten Gebieten zu einer unerwünscht hohen Dichte zu führen. Einige wenige Grundstücke haben die GRZ 0,35 bereits ausgeschöpft, über weite Teile werden dadurch jedoch zusätzliche Grundflächen von bis zu ca. 200 m², durchschnittlich bis zu ca. 75 m² zulässig.

Im Mischgebiet wird seiner Zweckbestimmung entsprechend eine etwas höhere GRZ von 0,4 zugelassen. Um dem Kindergarten in seiner bestehenden Form weitere Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, wird die GRZ hierfür mit 0,6 festgesetzt. Das Maß der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung durch die Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten um 50% ist bei Wohnnutzung auf kleinen Grundstücken erfahrungsgemäß oftmals nicht ausreichend. Deshalb wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in den Wohngebieten eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,60 zugelassen. Im Mischgebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung bis zur Kapazitätsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,80 zulässig.

Die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe wird entsprechend den weiteren für vergleichbare Gebiete in Saaldorf gültigen Bebauungsplänen mit 6,8 m über dem Fertigfußboden im untersten oberirdischen Geschoß festgesetzt, um die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung in die Höhe zu ermöglichen und gleichzeitig ein einheitliches und verträgliches Ortsbild zu wahren.

Die Höhenlage des Fertigfußbodens wird bezogen auf das bestehende Gelände festgesetzt, welches durch das im Lageplan durch Höhenlinien wiedergegebene amtliche digitale Geländemodell definiert wird. Das Maß von 0,35 m vom Gelände bis zur Oberkante des Fertigfußbodens darf, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes an seiner talwärts gelegenen Seite, nicht überschritten werden. Da das Gelände im Bereich der Parzellen 21 bis 34 so stark bewegt ist, dass diese Regelung nicht praktikabel erscheint, wird für diese Grundstücke die maximale Höhenlage mit absoluten Höhen über NHN festgesetzt. Dies wurde bereits 2020 mit der 14. Änderung für einen Teilbereich so praktiziert. Für Um-, An- und Ersatzbauten können für Höhenlagen, die sich an den bestehenden Gebäuden orientieren, ausnahmsweise Abweichungen von diesen Regelungen zugelassen werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird wie bisher, ortstypisch offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen werden nur als vordere Baugrenzen entlang der Verkehrsflächen in Abhängigkeit von deren Breite sowie zu den Ortsrändern in Abhängigkeit von der Eingrünung festgesetzt. Damit werden die überbaubaren Flächen im Inneren des Gebiets nicht mehr unnötig eingeschränkt und die Bebauung wird durch die einzuhaltenden regulären Abstandsflächen nach der BayBO begrenzt.

5.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Saaldorf-Surheim wird die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge für das Wohngebäude mit 2 je Wohneinheit festgesetzt.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung entsprechend denen der weiteren für vergleichbare Gebiete in Saaldorf gültigen Bebauungspläne und sollen damit ein einheitliches und verträgliches Ortsbild gewährleisten.

5.6 Erschließung und Verkehr

Für die beiden Hinterliegergrundstücke wird die für eine gesicherte Erschließung erforderliche, mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

5.7 Immissionsschutz

Zwischen Trainingsplatz und angrenzendem Wohngebiet wird ein Abstand von mind. 5,0 m eingehalten, um eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts im Wohngebiet auszuschließen.

Innerhalb der Fläche, in der es durch die nächtliche Parkplatznutzung der Gaststätte Pfarrer-Rehrl-Str. 5 zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt, werden notwendige offenbare Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in denjenigen Fassaden ausgeschlossen, die der Lärmquelle (Parkplatz / s. Anlage 3.2 zur Schalltechnischen Untersuchung 9.1) zugewandt sind. Das ist i.d.R. der Fall, wenn eine Sichtbeziehung zwischen Fassade und Parkplatz besteht bzw. eine bauliche Abschirmung zwischen diesen nicht gegeben ist.

5.8 Grünordnung

An die Grünordnung innerhalb des Wohngebiets werden gebietsübliche Mindestanforderungen gestellt. Dem Naturhaushalt sowie dem Klima abträgliche Stein- und Schottergärten werden dabei ausgeschlossen. Zur Vervollständigung der bisher noch nicht überall umgesetzten Ortsrandeingrünung werden Baumpflanzungen festgesetzt. Anstelle der bisher im Bereich der Parz. 58/59 festgesetzten Fläche mit Bindung zur Erhaltung eines in dieser Form nicht vorhandenen Obstangers werden die einzelnen zu erhaltenden Bäume festgesetzt.

5.9 Eingriff / Ausgleich

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

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

6 Flächenbilanz

Wohngebiet	48.260 m ²	ca.	78 %
Grünfläche - Sportanlage	5.120 m ²	ca.	8 %
Grünfläche - sonstige	580 m ²	ca.	1 %
Wege	1.125 m ²	ca.	2 %
<u>Straßenverkehrsflächen</u>	<u>7.050 m²</u>	ca.	<u>11 %</u>
Geltungsbereich	62.135 m ²		100 %

7 Auswirkungen der Planung

Bisher nicht zulässige Änderungen durch Um- und Anbauten sowie Erweiterung des Wohnraums durch Aufstockung etc. werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans erleichtert. Auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Schaffung der Möglichkeiten der Nachverdichtung keine besonderen Auswirkungen zu erwarten. Die Ausnutzung der neuen Rahmenbedingungen dürfte nach und nach erfolgen. Auch auf die Verkehrsverhältnisse werden keine erkennbaren Auswirkungen erwartet. Den durch die zusätzlich mögliche, eine oder andere Wohneinheit bedingten Verkehr können die Ortsstraßen problemlos aufnehmen. Ohne die Neuregelung könnten viele Änderungen und Erweiterungen des Bestandes zur einfachen Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht durchgeführt werden.

8 Umweltprüfung, Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

9 Anlagen

9.1 Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 070-01782-02, Möhler+Partner Ingenieure GmbH Augsburg, 07.06.2024

Saaldorf-Surheim, den

**Büro für
Bauleitplanung**

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

.....

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister