Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan „Am Bauhof“

mit Änderung des Bebauungsplans
„Ortsumgehung Obersurheim“
für das Gebiet zwischen der Obersurheimer Straße, der Ortsumgehungsstraße und der Bahnlinie

Begründung

23.05.2022, ~~17.12.2021~~

Abbildung 1: Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2021) mit Kennzeichnung des Plangebiets M 1:5.000 N^

Inhalt

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3
2.1 Landesentwicklungsprogramm ... 3
2.2 Regionalplan ... 3
2.3 Flächennutzungsplan ... 4
2.4 Bebauungspläne und Satzungen ... 5
2.5 Informelle Planungen, Gemeindeentwicklungskonzept ... 6
2.6 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften ... 7
2.7 Verfahren ... 7
3 Plangebiet ... 7
3.1 Lage und Größe ... 7
3.2 Nutzung ... 7
3.3 Erschließung ... 7
3.4 Gelände ... 7
3.5 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz ... 7
3.6 Immissionen und Emissionen ... 8
3.7 Boden ... 8
3.8 Denkmäler ... 8
3.9 Wasser ... 9
4 Planungskonzept und Alternativen ... 9
5 Planinhalte ... 9
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 10
5.4 Bauliche Gestaltung ... 10
5.5 Verkehr und Erschließung ... 10
5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz ... 11
5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung ... 11
5.8 Altlasten, Bodenschutz ... 11
5.9 Flächenbilanz ... 11
5.10 Immissionsschutz ... 12
6 Auswirkungen der Planung ... 12
7 Umweltprüfung, Umweltbericht ... 12
8 Anlagen ... 12

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim plant die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses westlich des bestehenden Bauhofs sowie eines Freizeit- und Erholungsparks (Mehrgenerationenanlage) nördlich des bestehenden Bauhofs.

Bedarf und Standort für das neue Feuerwehrhaus wurden mit dem Feuerwehrbedarfsplan und der Standortuntersuchung bereits 2018 / 2019 ermittelt und vom Gemeinderat beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde 2020 als erster Planungsschritt der Flächennutzungsplan geändert (15. Änderung).

Mit dem Ziel die Lebensqualität der Bürger durch ein attraktives Freizeitangebot zu erhöhen und durch gemischte Nutzung einen Raum für Begegnungen zu schaffen, hat der Gemeinderat am 15.04.2021 beschlossen, eine Mehrgenerationenanlage zu errichten.

Sowohl für die geplante Errichtung des neuen Feuerwehrhauses und der Freizeitanlage als auch für künftige Erweiterungen des Bauhofs ist als planungsrechtliche Voraussetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Saaldorf-Surheim notwendig. Deshalb soll der Bebauungsplan „Am Bauhof“ aufgestellt werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm

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 die vorliegende Planung von Bedeutung:

2.2.5	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(G)	Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, ... - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann ...
3.1	Flächensparen
(G)	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.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G) (Z)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.2 Regionalplan

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.
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. An den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden.

Mit den unter 1. beschriebenen Zielen 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.

Unter Ausnutzung bereits vollständig vorhandener Verkehrserschließung soll ein durch die Verkehrswege von der freien Landschaft bereits abgetrenntes und vom Bauhof bereits vorbelastetes Gebiet mit weiteren Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur besetzt werden. Eine Streubebauung wird nicht ermöglicht. Es werden zentrale und gesamtgemeindliche Infrastruktureinrichtungen an dem geplanten Bahnhaltepunkt geschaffen, der lt. Regionalplan künftig Ausgangspunkt weiterer Entwicklung sein soll.

2.3 Flächennutzungsplan

Mit der seit 2020 rechtswirksamen 15. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bauhof dargestellt, die im Westen zur Ortsumgehungsstraße hin mit Grünflächen eingefasst ist. Zudem ist der Gehölzbestand an der Unterführung der Obersurheimer Straße als Grünfläche dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP in der Fassung seiner 15. Änderung M 1:5.000 N^

Auch ohne exakte Übernahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Art der baulichen Nutzung ist das Entwicklungsgebot u.a. eingehalten, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart artverwandt sind.

Da mit dem Begriff des Entwickelns für die Gemeinde eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden ist, steht ihr bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird. Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. Abweichungen müssen sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen, und der Bebauungsplan darf trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich nicht widersprechen.

Das mit der 15. Änderung des FNP verfolgte Ziel, die Flächen um den bestehenden Bauhof für Zwecke des Gemeinbedarfs Bauhof und Feuerwehr zu sichern, und die bebauten Flächen einzugrünen wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplan erreicht und umgesetzt. Die Öffnung für weitere Zwecke des Gemeinbedarfs sowie die Ausweitung der Grünflächen widersprechen dem Planungsziel genauso wenig wie die Konkretisierung der Lage und Zuordnung der einzelnen Flächen innerhalb des zu betrachtenden Bereichs.

Der Bebauungsplan wird daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Der Bebauungsplan „Ortsumgehung Obersurheim“ ist 2006 in Kraft getreten. Auf seiner Grundlage konnte die Ortsumgehungsstraße errichtet werden. Über die Straße und die zugehörigen Anlagen wie Entwässerungseinrichtungen, Böschungen uns Straßenbegleitgrün hinaus sind darin keine weiteren Nutzungen festgesetzt. Große Teile des weiträumig festgesetzten Geltungsbereichs sind ohne Darstellung.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsumgehung Obersurheim“ erstreckt sich über Teile des Plangebiets des aufzustellenden Bebauungsplans „Am Bauhof“. Um die neu geplante Nutzung festsetzen und die Verkehrserschließung des Plangebiets regeln zu können, umfasst der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Teilflächen der Ortsumgehungsstraße sowie östlich davon.

Der Bebauungsplan „Ortsumgehung Obersurheim“ soll deshalb durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan „Am Bauhof“ innerhalb von dessen Geltungsbereich ersetzt werden.

Geltungsbereiche weiterer Bebauungspläne oder Satzungen grenzen nicht unmittelbar an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Erweiterung des Gewerbegebiets Helfau mit Berücksichtigung des künftigen Bahnhaltepunktes grenzt östlich der Bahnlinie und nördlich der Ortsumgehungsstraße an.

Abb. 3: Übersicht d. rechtskräftigen Bebauungspläne „Ortsumgehung Obersurheim“ u. „Gewerbegebiet Helfau IV“ M 1:5.000 N^

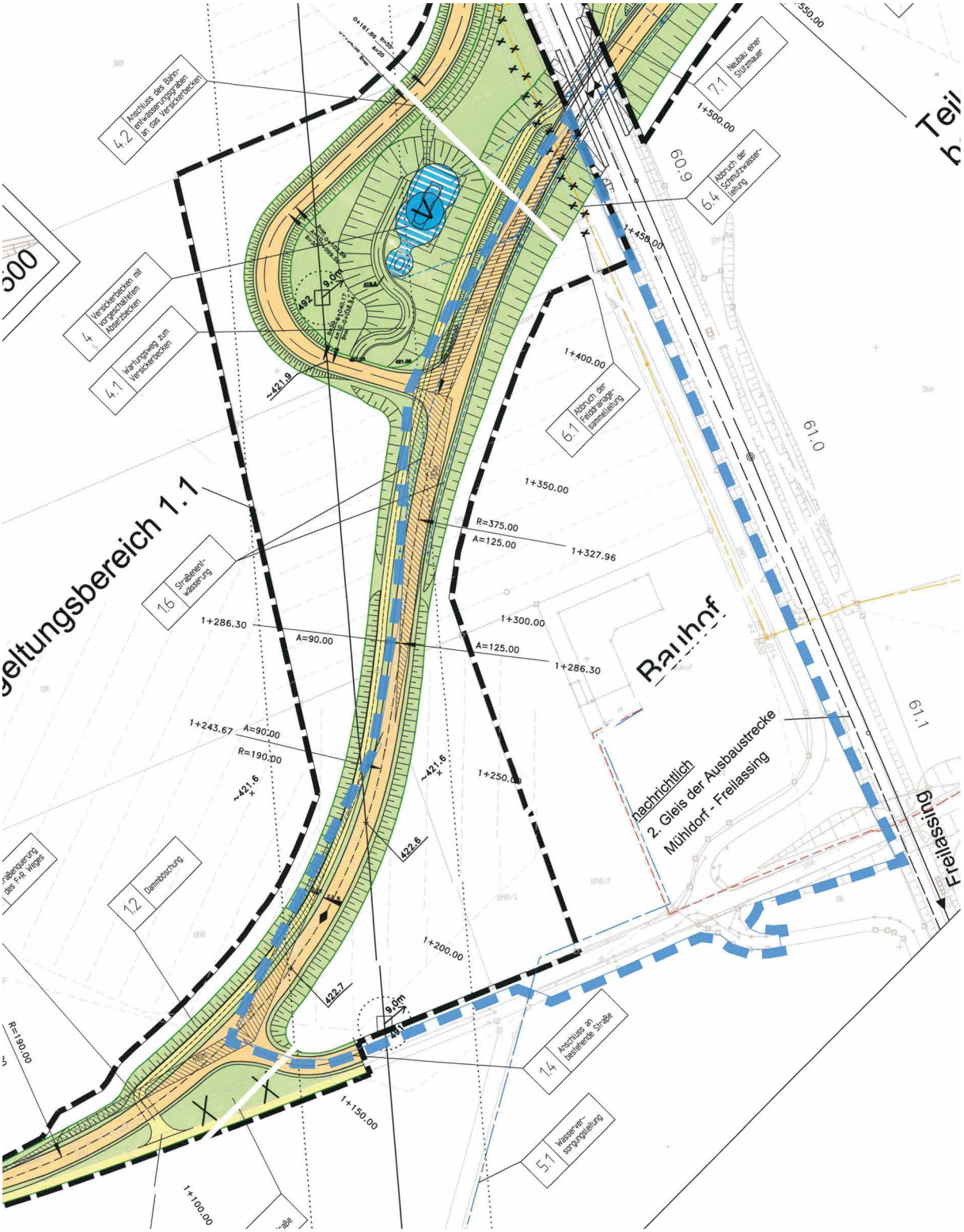

Abb. 4: Überlagerung des Bebauungsplans „Ortsumgehung Obersurheim“ mit dem geplanten Geltungsbereich M 1:2.000 N^

2.5 Informelle Planungen, Gemeindeentwicklungskonzept

Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung 2016 wurde in dem Gebiet um den Bauhof ein Potential für eine gesamtgemeindliche Nutzung erkannt. Der Bereich westlich des Bauhofs ist im Ortsentwicklungskonzept als Standort für gesamtgemeindliche Nutzung z.B. Kultur / Geschichts- und Brauchtumspflege dargestellt.

Als konkrete Maßnahmen im Bereich Versorgung und Gemeinschaft wurden dort z.B. die Ausstattung von geeigneten Treffpunkten für Jugendliche im Freien oder auch die Sicherung des Geländes westlich des Bauhofs für eine gesamtgemeindliche Nutzung vorgeschlagen.

2.6 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Eisenbahnstrecke 5723 Freilassing - Mühldorf. Deren zweigleisiger Ausbau mit Errichtung neuen eines Haltepunktes unmittelbar nördlich der Ortsumgehungsstraße ist derzeit in Planung.

Konflikte zwischen der Planung zum Ausbau der Eisenbahnstrecke und dem Bebauungsplan „Am Bauhof“ sind zum derzeitigen Stand der Planungen nicht zu erkennen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten unmittelbar an Bahngrund, Überschneidungen mit dem Umgriff der für den Bahnausbau vorgesehenen Planfeststellung sind nicht erkennbar.

Die die Bahnlinie begleitende Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1095 wird bis auf Weiteres als mögliche Baustraße zum Bahnausbau zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim beabsichtigt mittelfristig nicht, dort die durch den Bebauungsplan zulässigen Anlagen zu errichten.

Über den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Bahnstromleitung, deren Auswirkungen innerhalb ihres Schutzstreifens und Gefährdungsbereichs in der Planung berücksichtigt werden.

2.7 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Der ca. 3,3 ha umfassende Geltungsbereich wird begrenzt durch die Ortsumgehungsstraße, die Obersurheimer Straße und die Bahnlinie Freilassing-Mühldorf. Er umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1095, 1098/1, 1098/2, 1098/3 1099 und 1102/5 sowie Teile der Straßengrundstücke Fl.Nrn. 134/3, 1096, 1097, 1102 und 1155 der Gemarkung Surheim.

3.2 Nutzung

Neben dem kommunalen Bauhof mit Wertstoffhof besteht das von den Ortsstraßen und der Bahnlinie eingefasste Plangebiet aus landwirtschaftlich genutzter Fläche. Das Grundstück Fl.Nr. 1095 stellt sich als ein nach dem Bau der Ortsumgehung abgetrenntes Reststück der ehemals an der Obersurheimer Straße beginnenden Ortsstraße „Am Bahnhof“ dar und dient als zweite Zufahrt zum Bauhof bzw. Zufahrt zum Wertstoffhof.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ortsumgehungsstraße und die Obersurheimer Straße verkehrlich erschlossen, im Übrigen durch die vorhandenen Anschlüsse an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze.

An der Zufahrt zum Bauhof wird im Zusammenhang mit den neu geplanten Nutzungen aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Kreisverkehrsplatz an der Obersurheimer Straße vorgesehen.

3.4 Gelände

Mit Ausnahme der Böschungen der zu den beiden Bahnunterführungen abfallenden Straßen ist das Gelände eben. Die Eisenbahnlinie verläuft auf einem geringfügig erhöhten Bahndamm.

3.5 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Der Gehölzbestand auf dem Nachbargrund entlang der Bahn stellt sich als etwa zehn Meter hohe Baum-/Strauchhecke, bestehend aus heimischen Gehölzen dar. Die Baumschicht wird aus fast ausschließlich schnellwüchsigen Silberweiden gebildet. Da der Bestand sich auf Bahngrund befindet und bei zu starker Entwicklung den Zugverkehr beeinträchtigen würde, kann davon ausgegangen werden, dass die Hecke in regelmäßigen Abständen auf Stock gesetzt bzw. zumindest stark zurückgeschnitten wird. Spätestens beim geplanten zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke wird die Hecke weichen müssen.

Der Baum-/Strauchbestand an der Böschung der Obersurheimer Straße wurde zur Böschungsbefestigung und als Eingrünung der Obersurheimer Straße gepflanzt. Mittlerweile entwickelte sich dieser Gehölzbestand zu einer mindestens zehn Meter hohen Hecke, bestehend aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern. Dieser Gehölzbestand ist als Vogelhabitat anzunehmen. Aufgrund der geringen Ausdehnung, der exponierten Lage und der direkten Nachbarschaft zur Bahn und Obersurheimer Straße werden hier jedoch keine störungsempfindlichen Arten vermutet.

Das Straßenbegleitgrün an der Böschung der Ortsumgehungsstraße besteht aus heimischen Sträuchern, die mittlerweile bis zu sechs Meter Höhe erreicht haben. Die Gehölze sind entlang der Böschung nicht durchgehend, sondern gruppenweise gepflanzt worden. Die restliche Böschungsfläche wird von einer extensiven Grünfläche/Krautflur eingenommen. Die Böschung könnte die europarechtlich geschützte Zauneidechse beherbergen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist Acker bzw. intensiv genutztes Grünland. Diese Bestände sind aus ökologischer Sicht von geringer Bedeutung. Das Vorkommen von sap-relevanten Arten kann hier mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Südlich des Bauhofs hat sich eine extensiv genutzte Wiesenfläche entwickelt. Auch hier werden aufgrund der Lage und der geringen Ausdehnung keine bedeutenden Arten vermutet.

Weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet 8143-371 „Uferbereiche des Waginger Sees, Götzinger Achen und untere Sur“ liegt in ca. 300 m Entfernung.

3.6 Immissionen und Emissionen

Auf den Geltungsbereich wirken Verkehrslärmimmissionen der unmittelbar im Osten angrenzenden Eisenbahnlinie sowie der beiden Ortsstraßen ein. Im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes schutzbedürftige Nutzungen werden über den Bestand hinaus durch die Planung nicht zugelassen. Am Bauhof befindet sich seit 1997 neben dem notwendigen Büro auch eine Betriebswohnung, die seitdem ununterbrochen genutzt wird. Durch die Planung wird weder die mögliche Lärmbelastung noch die Schutzbedürftigkeit dieser Nutzungen geändert.

Die Folgen einer höheren Lärmbelastung infolge des zweigleisigen Ausbaus der Bahnlinie sind in dem dafür durchzuführenden Planrechtsverfahren zu regeln.

Von der geplanten Freizeitnutzung auf der dafür vorgesehenen Grünfläche können Lärmemissionen ausgehen, die dem Sport- und Freizeitlärm zuzuordnen sind. Schutzbedürftige Nutzungen in Form von Wohnungen befinden sich in Entfernungen von mind. 150 m nach Osten und mind. 220 m nach Norden; in südlicher und westlicher Richtung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen. Die Betriebswohnung und das Büro des Bauhofs liegen in min. 50 m Entfernung und sind durch die dazwischenliegenden Gebäude abgeschirmt. Von einer Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen durch die Freizeitanlage geht die Gemeinde daher insgesamt nicht aus.

Von den durch die Planung zulässigen Nutzungen für den Gemeinbedarf können Lärmemissionen ausgehen. Der bereits bestehende Betrieb des gemeindlichen Bauhofs, dessen Erweiterung auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans zulässig wäre, weist einen Abstand von mind. 145 m zur nächstgelegenen Wohnnutzung in Obersurheim auf. Das neue Feuerwehrhaus ist von dieser, durch den bestehenden Bauhof abgeschirmt, in einer Entfernung von mind. 225 m geplant. Von Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die nächstgelegene Wohnnutzung geht die Gemeinde aufgrund der gegebenen Abstände nicht aus.

Über den westlichen Teil des Plangebiets verläuft eine 110-kV-Bahnstromleitung. Zu möglichen Immissionen hat die DB Energie GmbH bereits mitgeteilt, dass in den Bereichen, für die sie eine Zustimmung zur Bebauung geben wird, die in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte eingehalten werden.

3.7 Boden

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

3.8 Denkmäler

Weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung sind Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

3.9 Wasser

Innerhalb sowie im näheren Umfeld des Geltungsbereichs existieren weder festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet für ein HQ_{100} der Sur liegt in südöstlich der Geltungsbereichsgrenze in mind. 300 m Entfernung.

4 Planungskonzept und Alternativen

Die in einer Insellage durch überörtliche Verkehrswege von der freien Landschaft abgekoppelte, bereits mit dem Bauhof besetzte Fläche soll aufgrund ihrer relativ zentralen Lage zwischen den Hauptorten für weitere gesamtgemeindliche Infrastruktureinrichtungen genutzt werden. Insbesondere auch für solche, die in einer Innenbereichslage zu Konflikten führen würden.

Der Bauhof kann nur am Standort erweitert werden, zumal dort entsprechende Flächen vorhanden sind; eine Verlagerung wäre keine vernünftige Alternative. Für die von der Bevölkerung gewünschte und dringend benötigte Freizeiteinrichtung mit entsprechendem Potential an Lärmkonflikten ist das Plangebiet aufgrund seiner sowohl zentralen als trotzdem auch konfliktfreien Lage ohne vergleichbare Alternative im Gemeindegebiet.

Der Standort für eine gesamtgemeindliche Einrichtung für Kultur und Brauchtum wurde im Gemeindeentwicklungskonzept erarbeitet. Die Standortentscheidung für das Feuerwehrhaus wurde bereits im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans abgehandelt.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet den Einrichtungen der gemeindlichen Infrastruktur vorbehalten bleiben soll, werden zweckgebundene Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Für das notwendige neue Feuerwehrhaus wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Zur Verwirklichung der nach dem Gemeindeentwicklungskonzept angestrebten Einrichtung für Kultur und Brauchtumspflege wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen. Da ein hierzu konkretes Vorhaben noch nicht absehbar ist, eine mögliche weitere Ausdehnung der Einrichtungen der Feuerwehr nicht begrenzt werden soll und auch eine Überschneidung beider Einrichtungen nicht ausgeschlossen werden soll, wird eine zusammenhängende Fläche für den Gemeinbedarf mit beiden Zweckbestimmungen in Kombination festgesetzt.

Um die baulichen Anlagen des bestehenden Bauhofs in Zukunft dem wachsenden Bedarf entsprechend auf die ihn umgebenden Flächen ausdehnen zu können, wird dort eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof festgesetzt. Zur Sicherstellung ausreichender Möglichkeiten zur Umsetzung des Abfallwirtschaftskonzeptes des Landkreises Berchtesgadener Land auf Gemeindeebene sind auch Flächen und Anlagen für die Wertstoffsammlung aufgrund der guten Eignung dieses Standorts dort zulässig.

Die seit Jahrzehnten etablierte und unverzichtbare Betriebswohnung auf dem Bauhofgelände soll gesichert werden und ist daher weiterhin zulässig.

Als planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Mehrgenerationenanlage wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung festgesetzt. Zulässig sind darin öffentliche Anlagen für die Freizeitgestaltung und die Erholung im Freien, wie z.B. ein Mehrgenerationenplatz mit Pumptrack, Spiel- und Kletteranlagen, Flächen für Obst-, Gemüse- und Gartenbau. An baulichen Anlagen ist neben einem dem Zweck dienenden untergeordneten Gebäude mit sanitären Einrichtungen und Abstellräumen auch eine multifunktionale Anlage mit einer Aussichtsplattform zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch eine höchstzulässige Grundfläche zusammen mit einer höchstzulässigen Wandhöhe geregelt. Davon ausgehend, dass für Bauhof mit Wertstoffsammelstelle sowie Feuerwehr befestigte Flächen größeren Ausmaßes erforderlich werden können, entspricht die zulässige Grundfläche in etwa dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) der als vergleichbar heranzuziehenden Gewerbe- und sonstigen Sondergebiete in Höhe von 0,8. Darin wird

auch der räumlich nicht abgegrenzte Bereich der Nutzung für kulturelle Zwecke einbezogen, der ebenfalls nutzungsbedingt einen hohen Anteil befestigter Freiflächen sowie notwendiger Stellplätze aufweisen wird müssen.

Die zulässige Wandhöhe ist mit 9,0 m so gewählt, dass zukünftigen Anforderungen an die gemeindliche Infrastruktur gerecht werdende Funktionsgebäude ohne große Einschränkungen geschaffen werden können und diese dennoch in das Landschaftsbild eingebunden werden können, da zusammen mit den zu erwartenden Gebäudegrundflächen stets breit gelagerte Baukörper entstehen werden. Für die zum Betrieb des Bauhofs künftig notwendig werdenden Streusalz-Silos wird eine darüberhinausgehende Gesamthöhe von bis zu 13,5 m zugelassen.

Innerhalb der Grünfläche für Freizeit und Erholung werden für ein dem Zweck dienendes Funktionsgebäude eine Grundfläche und eine Wandhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Um dem Aspekt eines attraktiven Ausblicks in die Landschaft gerecht werden zu können, wird für die mögliche Anlage mit Aussichtsplattform auf einer eng begrenzten Grundfläche eine Gesamthöhe nicht unter der der Salz-Silos zugelassen. Im Verhältnis zur Weitläufigkeit der Gesamtanlage wie auch im Zusammenhang mit der Eigenart der unmittelbaren Umgebung erscheint diese Höhe auch mit dem Landschaftsbild durchaus vereinbar.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen werden mit einem größtmöglichen Spielraum zur Schaffung und zukünftigen Erweiterung der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen festgesetzt. In der öffentlichen Grünfläche für Freizeit und Erholung wird neben der überbaubaren Fläche für das Sanitärgebäude ein sehr groß gefasster Bauraum für die multifunktionale Anlage mit möglicher Aussichtsplattform offengehalten, deren konkreter Standort gezielt der weiteren Planung der Freizeitanlage überlassen werden soll.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich mit der Festsetzung von geneigten Dächern auf ein Minimum. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit, sich für die Schaffung ihrer eigenen Infrastruktureinrichtungen möglicherweise hinderliche Beschränkungen aufzuerlegen. Die Gemeinde selbst kann bei ihren Vorhaben eine dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werdende Gestaltung gewährleisten.

5.5 Verkehr und Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen durch neu anzulegende Zufahrten. An der Zufahrt zum Bauhof wird im Zusammenhang mit den neu geplanten Nutzungen aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Kreisverkehrsplatz an der Obersurheimer Straße vorgesehen.

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets werden die bisher der Erschließung des Bauhofs dienenden Leitungen erweitert. Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken im Plangebiet direkt bzw. über die belebte Oberbodenzone schadlos versickert werden.

Im Zusammenhang mit der geplanten Freizeit- und Erholungsnutzung wird ein öffentlicher Parkplatz an der Obersurheimer Straße vorgesehen und eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser öffentliche Parkplatz ersetzt nicht die innerhalb der beiden Flächen für den Gemeinbedarf für die dort zulässigen Nutzungen nachzuweisenden Stellplätze. Für die zulässigen Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Freizeit und Erholung sind jedoch aufgrund des öffentlichen Parkplatzes keine gesonderten Stellplätze nachzuweisen.

Die Grünfläche für Freizeit- und Erholung wird zwischen Bauhof und Feuerwehrhaus hindurch an die Obersurheimer Straße und den öffentlichen Parkplatz angebunden. Im Norden wird sie mit einer neu zu errichtenden Querungshilfe in der Ortsumgehungsstraße an den dort verlaufenden Fuß- und Radweg angebunden. Damit entsteht eine attraktive Fuß- und Radwegverbindung von der Bahnhofstraße durch die geplante Grünfläche zur Obersurheimer Straße sowie der von dort nach Süden weiterführenden Straße und dem Feldweg, die mit dem vorgesehenen Kreisverkehrsplatz verkehrssicher ausgestaltet wird.

5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Grünordnung

Der bestehende Gehölzbestand in der Südostecke des Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan nicht verändert und als zu erhalten festgesetzt.
Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Bauhof und Feuerwehr sind zahlreiche Pflanzungen von heimischen Laubbäumen I. und II./III. Ordnung festgesetzt.
Die Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und des öffentlichen Parkplatzes südlich des Feuerwehrhauses sind als befestigte Grünflächen (Rasengittersteine, Rasenpflaster o. ä.) herzustellen.
Der Geltungsbereich wird im Westen und Süden auf langer Strecke mit einer öffentlichen Grünfläche als Ortsrandeingrünung eingefasst, die als extensiv genutztes Grünland anzulegen ist. Hierin sind ebenfalls zahlreiche Baum- und Strauchneupflanzungen festgesetzt.
Durch die Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche - Freizeit und Erholung“ wird sichergestellt, dass dieser Bereich überwiegend unversiegelt bleibt. Auch hier sind Pflanzungen von heimischen Laubbäumen festgesetzt.

Eingriff und Ausgleich

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wird die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden“ herangezogen. Der hierbei ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird auf dem Ökokonto der Gemeinde Saaldorf-Surheim nachgewiesen. Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen. Einzelheiten zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem als Anlage beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Artenschutz

Auswirkungen auf geschützte Arten sind in den bisher landwirtschaftlich genutzten Bereichen nicht anzunehmen. Die Gehölze als mögliche Habitate von saP-relevanten Vögeln sind außerhalb des Geltungsbereichs (im Bereich der Bahn) bzw. werden durch die Planung (öffentliche Grünfläche im Südosten des Geltungsbereichs) nicht verändert. Lediglich die Böschung am westlichen Rand des Geltungsbereichs könnte die europarechtlich geschützte Zauneidechse beherbergen. Sollten Umbaumaßnahmen an der Böschung durch eine evtl. Straßenverbreiterung durchgeführt werden (Linksabbiegespur) müssen frühzeitig vor dem Eingriff entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Sollten hierbei Individuen nachgewiesen werden, könnte durch entsprechende Festsetzungen das Eintreten eines Verbotstatbestands vermieden werden (gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG).

5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Überplanung des bereits bebauten Gebiets werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die als Retentionsflächen dienen.

5.8 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt, auch im Altlastenkataster sind die betroffenen Flächen nicht erfasst. 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.

5.9 Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr / Kultur	6.935 m²
Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof	8.500 m²
Öffentliche Grünfläche - Freizeit und Erholung	7.435 m²
Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung	2.535 m²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Parkplatz	1.200 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.125 m²
Geltungsbereich	32.730 m²

5.10 Immissionsschutz

Die Betriebsleiterwohnung im Bauhof wurde 1997 genehmigt und errichtet. Aufgrund der Nutzungsart des Sondergebietes für den Bauhof wird der Bereich analog zu einem Gewerbegebiet betrachtet. Somit ergeben sich aus der TA Lärm folgende Richtwerte: tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A).

Dies stellt einen sehr geringen Schutzanspruch für die Betriebsleiterwohnung dar. Da die Wohnung vom Freizeitgelände weg nach Süden orientiert ist, und Feuerwehrausfahrt nach Westen hin auf der vom Bauhof abgewandten Seite liegt, ist nicht damit zu rechnen, dass es hier durch die neu zulässigen Nutzungen zu Überschreitungen der Grenzwerte kommt.

Für den Fall einer Erweiterung oder eines Neubaus der Betriebsleiterwohnung ist die Einhaltung der Werte für schützenswerte Räume zu prüfen und ggf. durch geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierung oder Schallschutzfenster) sicherzustellen.

Für die Grünfläche wird ein Orientierungswert von 55 dB (für Kleingarten- und Parkanlagen gemäß DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1) angesetzt. Auch hier ist aufgrund der Anordnung der lärmintensiven Nutzungen nicht mit einer Überschreitung zu rechnen.

6 Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde kann ein funktionsgerechtes Feuerwehrhaus errichten und den Bauhof seinen wachsenden Anforderungen entsprechend in Zukunft erweitern. Eine attraktive gemeindeübergreifende Freizeit- und Erholungsanlage kann geschaffen und ein Platz für eine ebensolche Einrichtung für Kultur- und Brauchtumszwecke gesichert werden.

Die durch die Planung zulässige Nutzung wird das Orts- und Landschaftsbild verändern. Das nahe an der Ortsumgehungsstraße platzierte Feuerwehrhaus wird einen neuen vorgelagerten Ortsbeginn von Surheim markieren. Mit den umfangreichen Grünflächen und Eingrünungsmaßnahmen gelingt gleichzeitig eine harmonische Einbindung der im Verhältnis hierzu geringen Bebauung in die freie Landschaft.

Der öffentliche Parkplatz für die Freizeit- und Erholungsanlage an der Obersurheimer Straße wird auf dieser zu einer Verkehrszunahme führen. Ein und Ausfahrt für das Feuerwehrhaus an der Ortsumgehungsstraße werden sich jeweils anlassbedingt und kurzzeitig auf den dortigen Straßenverkehr auswirken. Wobei von erkennbaren Verkehrsbelastungen nicht ausgegangen wird.

Der Ausbau der Eisenbahnstrecke wird nach dem derzeitigen Stand seiner Planung nicht beeinträchtigt.

7 Umweltprüfung, Umweltbericht

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Mühlbacher und Hilse, Traunstein ist Bestandteil dieser Begründung.

8 Anlagen

9.1 Umweltbericht, Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten, Traunstein, 23.05.2022

Saaldorf-Surheim, den .....

.....
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung

Josef Brüderl
Dipl.-Ing. Univ.
Architekt
Stadtplaner

Moosstr. 19
83417 Kirchanschöring
08685.7787900
bp@josefbruederl.de