

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)  
 Stellungnahme nach **§§ 5, 6 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB**

1.	Gemeinde <b>Saaldorf-Surheim</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan, 20. Änderung <input checked="" type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): <b>31.08.2023</b>
2.	Träger öffentlicher Belange Landratsamt Berchtesgadener Land Fach-/Arbeitsbereiche:  AB 321 Immissionsschutz; FB 31 Planen, Bauen, Wohnen; AB 322 Wasserrecht- Bodenschutz-Altlasten; FB 33 Naturschutz; Untere Denkmalschutzbehörde
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- 2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

#### **AB 321 Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich der 20. Änderung umfasst nun den ganzen Ortsteil Haberland samt angrenzenden Grün- und Wasserflächen. Dabei sollen insbesondere das Dorfgebiet nach Osten hin erweitert sowie im südlichen Bereich bisherige Grün- und Dorfgebietsflächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Der westliche Teilbereich ist Großteils auch Gegenstand der Innenbereichssatzung „Haberland“. Der östliche Teilbereich des Dorfgebietes ist Gegenstand des Bebauungsplans „Haberland Ost“. Westlich verläuft die Bahnlinie Freilassing-Mühldorf bereits in einem Abstand von rd. 200 m zum MD bzw. rd. 250 m zum WA und südlich befindet sich das Gewerbegebiet „Kesselpoint“ der Stadt Freilassing auch schon in einem Abstand ab rd. 260 m zum WA. Es grenzen damit noch vor allem landwirtschaftliche Betriebe im Dorfgebiet und das neue allgemeine Wohngebiet direkt aneinander, wobei entsprechende Lärm- oder auch Geruchsimmissionen auf das allgemeine Wohngebiet zu besorgen sind. Im Umweltbericht sind bisher diesbezüglich noch keine Ausführungen ersichtlich.

Folgende Hinweise ergeben sich:

Der Umweltbericht ist vor allem auch hinsichtlich von Geruchs- oder auch Lärmimmissionen aus dem Dorfgebiet auf die neuen als allgemeines Wohngebiet dargestellten Flächen konkreter und detaillierter zu ergänzen. Dazu sind zunächst detailliertere verbalargumentative Aussagen notwendig. Vor allem hinsichtlich der Geruchsimmissionen ist auf das IMS v. 10.06.1996 bzw. 25.03.1997 (IIB5-4641.0-011/94) hinzuweisen, wonach im Rahmen von Bauleitplanungen aus Vorsorgegründen zwischen Stallungen einer Rinderhaltung und Wohngebieten ein Abstand von mindestens 120 m vorzusehen ist.

Auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmsituation sollte im Umweltbericht ebenfalls vor dem Hintergrund vorliegender Unterlagen wie schalltechnischer Untersuchungen usw. zumindest verbalargumentativ noch eingegangen werden.

Die Aussagen zum Belang Immissionsschutz unter Ziff. 6 der Begründung sollten konkretisiert werden, ggf. kann auf die Erkenntnisse des Umweltberichts zurückgegriffen werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass vor allem auch der Belang Gerüche (vgl. oben) zu beachten ist.

Auf die Ausführungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Haberland Ost“ wird hingewiesen.

**FB 31 Planen, Bauen, Wohnen**

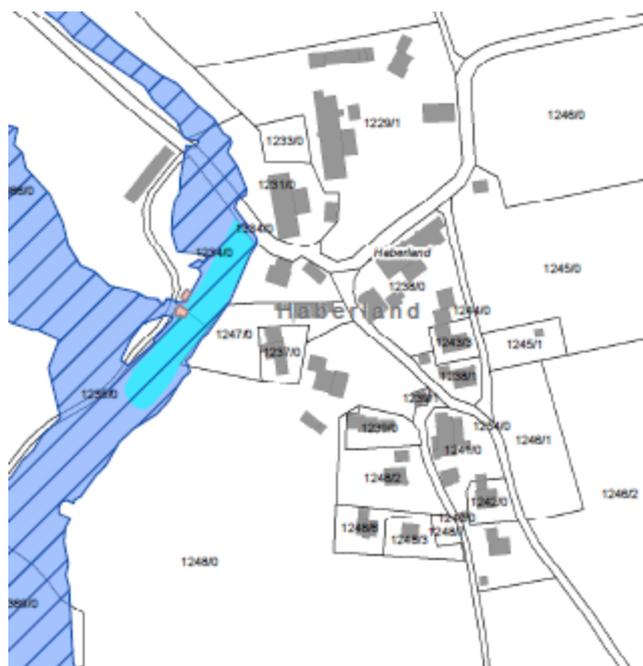
Bei der Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Ergebnisse des von der Gemeinde in 2023 fortgeschriebenen Ortsentwicklungskonzepts 2016 zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), in der Begründung sollte in einem eigenständigen Kapitel darauf hingewiesen werden und dargelegt sein, dass sich die vorliegende FNP-Änderung aus der Rahmenplanung entwickelt und mit den Zielen vereinbar ist (§ 2a BauGB).

Es findet bereits eine kleine Auseinandersetzung mit der Erweiterung des Gebietes, das bisher rein als MD dargestellt war, um ein WA statt. Es geht jedoch noch nicht konkret daraus hervor, dass man sich in allen diesbezüglich zu betrachtenden Bereichen, v.a. auch Immissionsschutz, damit auseinandergesetzt hat, z.B. wird nicht nur um ein WA erweitert, sondern es werden auch Flächen, die bislang als MD oder Grünfläche dargestellt waren, nun WA (s. auch oben in der Stellungnahme des Immissionsschutzes).

Ein alleiniger Verweis auf den Umweltbericht reicht grds. nicht aus, es bedarf in der Begründung auch einer eigenständigen Betrachtung der Belange (z.B. auch der Behandlung der Umweltbelange in Abwägung mit anderen Belangen und die Behandlung in Betracht kommender Planungsalternativen), vgl. EZBK zu § 2a BauGB, Rn. 30.

### AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans liegt unter anderem im Hochwasser-gefährdenbereich HQ 100 und HQ extrem von Sur, Mittergraben und Sonniesgraben, (siehe Darstellung).



Dem Umweltbericht kann dies jedoch nicht entnommen werden. Es wird empfohlen entsprechende Ausführungen im Umweltbericht aufzunehmen. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt unter anderem § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG:

*„Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.“*

In der Begründung des Flächennutzungsplans ist unter Punkt 2.3 aufgeführt, dass die Erschließung bezüglich Wasser und Kanalisation vorhanden ist. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wird im Umweltbericht aufgeführt, dass nach Möglichkeit vor Ort zu versickern ist. Im Rahmen der baurechtlichen Erschließung ist dies allerdings nicht ausreichend. Ohne konkrete Untersuchungen des Bodens, bzw. der Sickerfähigkeit des Bodens kann nicht von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden. Es wäre möglich, dass der Boden im Plangebiet wasserundurchlässig ist und damit auch eine unterirdische Versickerung nach dem Stand der Technik auszuschließen ist.

Sollte sich herausstellen, dass dies der Fall ist, wäre zur Erschließung ggf. noch ein Regenwasserkanal möglich. Sofern die bisherigen Ausführungen hierzu im Flächennutzungsplan weiterhin aufgenommen werden sollen, bitten wir dies mit entsprechenden Bodenuntersuchungen oder Sickertests nachzuweisen. Andernfalls weisen wir darauf hin, dass spätestens im Rahmen der Bauleitplanung eine entsprechende Erschließung sicherzustellen ist.

Des Weiteren ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu beachten.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Nach Prüfung der Unterlagen kann festgestellt werden, dass sich im Plangebiet das Bodendenkmal D-1-8143-0236 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus in Haberland mit aufgelassenem Friedhof.“ befindet, sowie das Einzelbaudenkmal D-1-72-130-46 „Kath. Kirche St. Nikolaus; Kath. Filialkirche St. Nikolaus, Saalbau mit Dachreiter, spätgotische Anlage des 15. Jh., um 1720 barockisiert; mit Ausstattung“. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist somit im Verfahren zu beteiligen.

#### **FB 33 Naturschutz**

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim plant die 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemarkung Surheim. Im Zuge dessen sollen Flächen für bauliche Nutzung im Osten und Süden der bestehenden Siedlung Haberland ausgewiesen werden. Im Osten ist dabei Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und im Süden allgemeine Wohngebiete. Grundsätzlich ist die Innenverdichtung zur Vermeidung zersiedelter Landschaft und zum verantwortlichen Umgang mit dem Schutzgut Fläche zu begrüßen. Im weiteren Verfahren der Bauleitplanung sollten ausreichend Grünstrukturen innerhalb des Bebauungsplans anvisiert werden. Durch die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete im Süden des Planungsraums gehen Grünflächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 16.11.1999 festgesetzt wurden, verloren. Dem Verlust der Grünstrukturen sollte im Sinne der Eingriffsregelung entsprechend Rechnung getragen werden.

Die geplante Flächeninanspruchnahme ist weiterhin geeignet, das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Daher sind die Ausführungen im vorliegenden Umweltbericht (Stand 26.06.2023) bzgl. der Ortsrandeingrünung umzusetzen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden (§ 15 BNatSchG). Im Planungsbereich befindet sich das nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Weiherbiotope mit Verlandungsvegetation westlich von Haberland“ (Biotop Nr. 8143-1097). Dies ist auch den Ausführungen des Umweltberichts zu entnehmen. Dem Biotop werden gemäß Arten- und Biotopschutzkartierung lokale Bedeutsamkeit zugeschrieben. Analog zu den Festsetzungen des Umweltberichts ist im weiteren Verfahren Sorge zu tragen, dass das Biotop nicht beeinträchtigt bzw. durch Bebauung überplant wird. Ferner liegen im Planungsbereich Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 1229/1 und 1245 Gmk. Surheim. Der Umweltbericht setzt hier fest, dass diese nicht überbaut werden dürfen. Dem wird aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt. Sollten die Ausgleichsflächen überplant werden, ist ein Ausgleich vom Ausgleich (Wertigkeit der Zielbiotope der Ausgleichsflächen, nicht der Ist-Zustand) nötig, welcher entsprechend im Bauleitverfahren festgesetzt werden muss. Bei Beachtung der o.g. Punkte stehen dem Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegenüber.