

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)
 Stellungnahme nach §§ 8, 10 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

1.	Gemeinde Saaldorf-Surheim
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan „ Gausburg “, Aufhebung <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): 21.06.2021
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

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim beabsichtigt die Aufhebung des Bebauungsplans „Gausburg“, da dieser kein einheitliches städtebauliches Ziel erkennen lässt und zahlreiche Festsetzungen enthält, die aus heutiger Sicht unverhältnismäßige Einschränkungen für die angemessene Nutzung der Grundstücke darstellen.

Die baurechtliche Beurteilung im Bereich des bisher gültigen Bebauungsplans wird nach der Aufhebung nach § 34 bzw. § 35 BauGB erfolgen. Da die tatsächliche Nutzung jedoch der bisher festgesetzten Schutzwürdigkeit des Gebiets entspricht, ergeben sich hinsichtlich der Beurteilung aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Änderungen. Es bestehen daher keine grundlegenden Bedenken gegen die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Inhalt:

In ortsplanerischer Hinsicht wird nicht geraten, den Bebauungsplan aufzuheben. Insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Gebietsarten MD und WA im Plangebiet wäre zu befürchten, dass eine geordnete und geregelte bauliche Entwicklung und Zulässigkeit von Vorhaben nach ihrer Nutzungsart wohl künftig nicht mehr hinreichend gewährleistet ist (Planungsgrundsatz der städtebaulichen Ordnung). Die Auswirkungen der Aufhebung sind diesbezüglich nicht ausreichend gewürdigt, was zu einem formellen wie auch materiellen Mangel des Bebauungsplanverfahrens führen kann, sog. Abwägungsausfall, vgl. § 1 Abs. 7 BauGB, § 2 Abs. 3 BauGB. Mit einer Aufhebung geht Rechtssicherheit verloren, mögliche Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen vor allem an der Nahtstelle beider Gebietskategorien sind nicht auszuschließen. Auch Entschädigungsansprüche könnten geltend gemacht werden, wenn tatsächlich, wie in der Begründung dargelegt, Bereiche künftig nach § 35 BauGB (grundsätzliches „Bauverbot“) und nicht mehr nach § 30 BauGB (Baurecht) zu beurteilen wären. Die beabsichtigten Planungsziele der Gemeinde wären auch durch Änderungen, Neufassung oder Teilaufhebung bestimmter Einzelregelungen erreichbar. Anstatt eines Aufhebungsverfahrens könnte ein Änderungsverfahren durchgeführt werden, aufgrund des § 1 Abs. 8 BauGB ist der Planungs- und Verfahrensaufwand der gleiche. Im Übrigen wirkt sich nachteilig aus, dass bislang bebauungsplankonforme Vorhaben auch nicht mehr im erleichterten Freistellungsverfahren möglich wären.

FB 33 Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Aufhebung des Bebauungsplans Gausburg mit Grünordnungsplanung erhebliche Bedenken. Die Durchgrünung des sich derzeit sehr ländlich darstellenden Gausburg ist nicht etwa wie in der Begründung und in Umweltbericht dargelegt „strukturarm und belastet“, sondern sehr strukturreich. Zudem schützt der Bebauungsplan festgesetzte Grünbereiche vor der Überbauung. Eine Beurteilung nach §34 BauGB würde die Anwendung der Eingriffsregelung ausschließen. Eine geeignete Durch- und Eingrünung wäre dann nicht mehr gewährleistet. Gegen die geregelte Nachverdichtung ist auch aus naturschutzfachlicher Sicht nichts einzuwenden. Mit dem geplanten Vorgehen jedoch wird das „Eingreifen“ der unteren Naturschutzbehörde mit ihren Grundlagen unmöglich gemacht.

Die untere Naturschutzbehörde steht daher der Aufhebung folglich sehr kritisch gegenüber und empfiehlt zur Zielerreichung eine Änderung des Bebauungsplans.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten dennoch angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein sofort zu verständigen. Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben.

Untere Denkmalschutzbehörde

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde werden gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gausburg“ der Gemeinde Saaldorf-Surheim keine Einwände erhoben.