

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 Surheim-Südost <input checked="" 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): 16.12.2021
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; FB 23 Straßenverkehrswesen
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

Das gesamte Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 23,2 ha. Nach den vorgelegten Unterlagen stehen bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans in erster Linie Festsetzungen im Vordergrund, die das Gebiet für den erwarteten und erwünschten, erhöhten Mischbedarf von Wohn- und Gewerberaum durch die Art der Nutzung öffnet und die eine innerörtliche Nachverdichtung durch vor allem auch vergrößerte Bauflächen zulassen. Insofern soll der neue Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt werden, die bestehende Baustruktur weitgehend zu erhalten und gleichzeitig Verdichtungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Damit sollen vor allem auch Baulücken für die Errichtung weiterer Gebäude genutzt werden, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Der gesamte Bebauungsplanbereich ist bereits mit zahlreichen Mischnutzungen (Bildungs- und Kultureinrichtungen, Dorf- und Sportplätzen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben) besetzt. Des Weiteren verläuft vor allem westlich entlang des Planungsgebietes die vielbefahrene Freilassingener Straße (BGL2). Auch außerhalb gelegene gewerbliche Nutzungen wie bspw. der Bau- oder Lebensmittelmarkt können auf das Plangebiet einwirken.

Derzeit ist im Bereich des Plangebiets als Art der baulichen Nutzung überwiegend WA festgesetzt; das nördliche Areal bzw. der Bereich südlich des Sportplatzes ist als MD bzw. GE ausgewiesen. Die Baugrenzen verlaufen in der Regel engmaschig um die vorhandene Bebauung. Im Rahmen der Nachverdichtung sollen vor allem auch die Baugrenzen deutlich erweitert und in Folge dessen auch an lärmrelevante Nutzungen wie bspw. dem Sportplatz oder die Freilassingener Straße auch herangerückt werden. Die derzeit noch festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll dann vor allem im westlichen Planungsbereich von WA, MD oder GE zu MU bzw. MUE umgewidmet werden. Im MUE sollen dabei hinsichtlich des Gewerbelärms Lärmkontingente so festgesetzt werden, dass der Immissionsrichtwert für ein WA nachts weiterhin eingehalten werden kann. Der östliche Planungsbereich abseits der Lärmemittenten bleibt dabei weiterhin als WA ausgewiesen.

Vor diesem Hintergrund ist zunächst von relevanten Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben, der Straßen oder des Sportplatzes sowie auch von seltenen aber offenbar regelmäßigen Veranstaltungen im Bereich der bestehenden bzw. potentiellen (in den nun auch deutlich erweiterten Baugrenzen) schutzwürdigen Nutzungen (v.a. Wohnnutzungen) im Plangebiet auszugehen, die konkret zu betrachten sind. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die die genannten Belange ermittelt und bewertet.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des IB Möhler+Partner Ingenieure AG vom 27.10.2021 (Bericht-Nr.: 070-4839-08/3) ergibt sich folgendes:

- Gewerbelärm – Die Vorgaben der TA Lärm können an den relevanten bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnungen) eingehalten werden. Die neuen heranrückenden Baugrenzen bzw. der Entfall von Baugrenzen zwischen den Nutzungen wurden jedoch nicht weiter betrachtet. Durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten im MUE wird zudem sichergestellt, dass der nächtliche Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert der DIN 18005 Bbl. 1 für ein WA auch im künftigen MU weiterhin eingehalten werden kann.
- Verkehrslärm – An den Bestandsgebäuden im künftigen MU im Nahbereich der Freilassingener Straße sind Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags bzw. 57 dB(A) nachts am IO-05 (Haunsbergweg 20 – Autohaus) dokumentiert. Die (analog) heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl. 1 bzw. der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tags als auch nachts jeweils für ein MI/MU werden dort überschritten. An den noch näher heranrückenden Baugrenzen dürften die Verkehrslärmimmissionen dann nochmals etwas höher sein, jedoch sind in der schalltechnischen Untersuchung diesbezüglich keine näheren Ausführungen ersichtlich. Auch sind hinsichtlich von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen wie bspw. Terrassen, Balkone o.ä. speziell im Bereich der Neubebauungen an der Straße keine Ausführungen enthalten. Aufgrund der festgestellten Verkehrslärmbelastungen sind aber weitergehende Schallschutzmaßnahmen notwendig.
- 18. BImSchV – Die Immissionsrichtwerte für ein MU können für den an Werktagen stattfindenden Trainings- und Spielbetrieb eingehalten werden. Bei den seltenen sonn-/feiertäglichen Turnierbetrieb wird dann der erhöhte Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse im Bereich IO-03Sp und IO-04Sp tags (innerhalb der Ruhezeit von 13-15 Uhr) sowie bei IO-07Sp nachts eingehalten. Die Veranstaltungen (Turnhalle/Kulturvereinskeller, Pfarrheim, „Stummer Wiese“) wurden ebenfalls nach der 18. BImSchV bewertet. Dabei wird vom Gutachter nach den Angaben in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, dass die Summe aus Sportbetrieb und Veranstaltungen hinsichtlich der seltenen Ereignisse betrachtet wird und es dann an keinem Immissionsort an mehr als an den zulässigen 18 Kalendertagen eines Jahres zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in einer oder mehreren Beurteilungszeiten kommt; entsprechende Vorschläge zur Einhaltung wurden unterbreitet.

Es zeigt sich, dass das Planungsareal vor allem im Nahbereich der Freilassingener Straße und an den östlich der Sportanlage gelegenen Wohnhäusern bereits deutlichen Lärmbelastungen ausgesetzt ist. Hinzu kommt noch der Lärm von den verschiedenen Veranstaltungen die ebenfalls schon auf die bestehenden Bebauungen einwirkt. Die Gewerbelärmimmissionen sind nach der schalltechnischen Untersuchung an der Bestandsbebauung als eher untergeordnet zu betrachten, jedoch wurden die neuen heranrückenden Baugrenzen bzw. mögliche künftige Wohnbebauungen nicht weiter betrachtet.

Aufbauend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurden vom Gutachter Vorschläge für die Begründung, Satzung und Plandarstellung ausgearbeitet, welche in den Bebauungsplanunterlagen soweit ersichtlich bereits eingearbeitet sind. Die schalltechnische Untersuchung ist im Umweltbericht ebenfalls soweit berücksichtigt. Auf die nachfolgenden Hinweise wird in diesem Zusammenhang jedoch hingewiesen.

Folgende Hinweise/Anregungen/Anmerkungen ergeben sich:

- Insbesondere hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen sind neben den Bestandsbebauungen gerade auch die neuen heranrückenden Baugrenzen bzw. der gänzliche Entfall von Baugrenzen zwischen den Nutzungen mit den dann neuen möglichen teilweise deutlich heranrückenden Immissionsorten in die schalltechnische Betrachtung miteinzubeziehen.
- Insbesondere bei Neubaumaßnahmen sollten bzgl. des Verkehrslärms auch hinsichtlich schützenswerter Außenwohnbereiche entsprechende Festsetzungen ausgearbeitet bzw. aufgenommen werden.
- Schalltechnische Untersuchung Anlage 1.1: Es ist nicht eindeutig erkennbar wo IO-07 und IO-09 sein soll. Es ist fraglich ob IO-07 tatsächlich Jägerstraße 28 ist, da im Bebauungsplan hier Nr. 26 ersichtlich ist. Nr. 28 kann nicht gefunden werden. Zu den Immissionsorten sollten daher immer auch die Flurnummern angegeben werden.
- Schalltechnische Untersuchung Ziff. 6.3.3 bzw. 6.3.4 (Tab. 20 bzw. Tab. 21): Zulässige Überschreitung nach § 5 Abs. 5 der 18. BImSchV max. 10 dB(A), d.h. insbesondere bei den Immissionsorten im WA max. 65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts (bspw. bei IO-16Sp – 18Sp).
- Die Ausführungen in der Begründung zum Belang Immissionsschutz (Ziff. 4.10) basieren noch auf den alten Stand der schalltechnischen Untersuchung vom 11.06.2021 und sind daher noch entsprechend des aktuellen Standes vom 27.10.2021 zu überarbeiten.
- Satzung Ziff. D.1.3. und D.12.2.1: Ein Emissionskontingent ist immer flächenbezogen, d.h. hier 40 dB(A)/m².
- Satzung Ziff. D.12: Der Titel „Schallschutzimmissionen“ ist nicht nachvollziehbar bzw. verständlich und sollte umbenannt werden.
- Satzung Ziff. D.12.1.1: Es wird die DIN 4109 mit Stand 2016 genannt – als Bayerische Technische Baubestimmung ist zwischenzeitlich die DIN 4109 mit Stand 2018 eingeführt worden. Es sollte daher auf die aktuellere Vorschrift im Bebauungsplan Bezug genommen werden.

- Umweltbericht Ziff. 2.5: Es wird zwar die aktuelle Fassung der schalltechnischen Untersuchung genannt, jedoch ist aus den Ausführungen erkennbar, dass wohl noch ein älterer Stand berücksichtigt wurde. Es sollte daher die aktuelle Fassung der schalltechnischen Untersuchung für die Ausführungen herangezogen werden.
- Nordöstlich des Planungsbereiches soll offenbar ein neues Wohnquartier auf einer bisher als landwirtschaftlich genutzten unbebauten Fläche mit etwa 50-60 Parzellen geschaffen werden. Abgesehen von der (frühzeitigen) Beteiligung im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans liegen uns aber keine konkreteren Angaben dazu vor. Die Erschließung des neuen Wohnquartiers tangiert nach den Angaben in der Begründung aber offenbar auch das gegenständliche Planungsgebiet. Daher wird empfohlen, die Auswirkungen der offensichtlich schon sehr konkreten Planungen für das neue Wohnquartier auf das gegenständliche Plangebiet (zusätzlicher Verkehr bzw. erhöhte Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Erschließungsstraßen) aus Vorsorgegründen soweit möglich ggf. schon zu berücksichtigen.
- Es ist zudem auch auf die fachtechnischen Stellungnahmen im Rahmen der letztmaligen Behördenbeteiligungen, d.h. nach § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2016 zum Verfahren „Surheim-Südost 1 und 2“ sowie nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu den Bebauungsplanverfahren „Surheim-Südost 2“ in den Jahren 2018 und 2019 sowie nach §§ 8, 10 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Verfahren „Surheim-Südost“ im Jahre 2021, hinzuweisen bzw. zu verweisen. In diesem Zusammenhang wird aufgrund der derzeit noch aktuellen bzw. bekannten Beschwerdesituation mit den östlich der gemeindlichen Sportanlage ansässigen Anwohnern auch nochmals auf die in der schalltechnischen Untersuchung von 2018 (Ziff. 6.4 – Seite 55) dargelegten grundsätzlichen Möglichkeiten für die Gemeinde als Betreiber der Sportanlage, die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für die derzeit noch festgesetzte Art der baulichen Nutzung als WA und unter Berücksichtigung der aktuell vorhandenen Bebauung auch ohne Heranziehung des sog. „Altanlagenbonus“ einzuhalten, hingewiesen. Dabei ist aus Sicht des Immissionsschutzes vor allem die Alternative mit der Begrenzung des Schallleistungspegels für die Lautsprecher bzw. eine dezentrale Aufstellung der Lautsprecher (vgl. auch § 3 Nr. 1 der 18. BImSchV) zu nennen, welche zielführend sein kann, um die derzeit bestehende Konfliktsituation möglicherweise deutlich zu entschärfen. Insofern sollte die genannte Maßnahme eigenständig von der Gemeinde in Abstimmung mit dem Gutachter geprüft und ggf. umgesetzt werden.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergeben sich derzeit keine Anmerkungen. Auf die bisher ergangenen Stellungnahmen wird verwiesen (insbesondere hinsichtlich der Nutzungsart wird auf die Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen).

FB 33 Naturschutz

Es bestehen keine Einwände gegen die Bauleitplanung.

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.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Die untere Verkehrsbehörde hat keine Einwände.

Untere Denkmalschutzbehörde

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Surheim Südost“ der Gemeinde Saaldorf-Surheim keine Einwände erhoben.