

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

1.	Gemeinde Saaldorf-Surheim
	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <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): 09.11.2021
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 Stra- ßenverkehrswesen
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 Regel- fall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzge- bietsverordnungen <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

AB 321 Immissionsschutz

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim stimmt in weiten Teilen des Ortes Surheim nicht mit den inzwischen aufgestellten Bebauungsplänen und der tatsächlichen Nutzung überein, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans geboten ist. Im Änderungsbereich liegen die Bebauungspläne Laufener Straße, Spitzauer Wiese, Teisenbergstraße, Helfau I, Helfau II, Helfau III, Surheim Nordost, Surheim Südost I (wird demnächst durch Surheim Südost ersetzt), Surheim Südost (alt, wird demnächst durch Surheim Südost ersetzt), Putzenau, Schrankbaum I, Schrankbaum II, Schrankbaum III, Reitholz I und Reitholz II. Die umgebenden Flächen sind im Wesentlichen als Wiesen, teils auch als Acker landwirtschaftlich genutzt. Südöstlich schließt eine Waldfläche an. Im Westen verläuft die Sur mit ihrem Ufergehölzstreifen und nördlich des Friedhofes befindet sich ein Grünzug mit einem Weiher.

Folgende wesentliche Änderungen sind ersichtlich:

- Umwidmung von weiten Teilen des derzeitigen WA (östlich der Freilassing Str. sowie nördlich der Straße Helfau), des südlich des Sportplatz gelegenen GE, des nördlich gelegenen MD, der Fläche für Gemeinbedarf Schule, der Sondergebietsfläche Seniorenheim und des MI östlich und nördlich des Seniorenheims samt Grünfläche jeweils in MU
- In den Ortsrandbereichen gelegene, bisher unbebaute Außenbereichsflächen (sog. Erweiterungsbereiche – bisher überwiegend landwirtschaftliche Wiesen oder Grünflächen) werden nun als WA (nordöstlicher, südöstlicher, nördlicher, nordwestlicher und westlicher Bereich), als MD (bisherige Grünfläche im Nordosten bei Gerspoint und die landwirtschaftliche Hofstelle Schrankbaum im südlichen Bereich), als MU (nördlicher – u.a. ehemalige Tennisanlage –, nordwestlicher und westlicher Bereich) oder als GE (westlicher Bereich) dargestellt
- Entfall der Grünfläche zwischen Sportanlage und den östlichen Wohnhäusern an der Schulstraße
- Zusätzliche Darstellung bzw. Kennzeichnung mit Planzeichen der als MU dargestellten Fläche im Bereich des Schulstandortes (Fläche für Gemeinbedarf Schule sowie für soziale, kulturelle oder sportliche Zwecke dienende Einrichtungen und Gebäude)
- Aufnahme der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten im Südosten in das benachbarte WA

Zunächst wird auf die jeweiligen Stellungnahmen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren, insbesondere auf das laufende Bebauungsplanverfahren „Surheim-Südost“, dessen Plangebiet einen Großteil des gegenständlichen Änderungsbereiches umfasst, verwiesen.

Speziell hinsichtlich der Erweiterungsbereiche ist aus Sicht des Immissionsschutzes folgendes anzumerken:

- Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich teilweise noch innerhalb der lt. IMS vom 10.06.1996 bzw. 25.03.1997 (IIB5-4641.0-011/94) im Rahmen der Bauleitplanung aus Vorsorgegründen zwischen Stallungen einer Rinderhaltung und Wohngebieten grundsätzlich vorzusehenden Abstandes von mindestens 120 m speziell auch zu den neu darzustellenden Wohngebietsflächen im Nord- bzw. Südosten. Darüber hinaus grenzt das Dorfgebiet bei Gerspoint bzw. die neu dargestellte MD-Fläche auch direkt an das neu dargestellte allgemeine Wohngebiet im Nordosten an.
- An die westlich der Freilassinger Straße gelegenen Sportanlage werden nun urbane Gebiete direkt herangeführt – bisherige Grünflächen entfallen.

Aussagen hierzu fehlen jedoch im Umweltbericht. Die Situation ist deshalb im Umweltbericht zumindest noch verbal argumentativ zu behandeln und zu bewerten. Die Konflikte sind dann bei der späteren Bebauungsplanaufstellung bzw. bei Umbaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren konkret zu klären.

4. Verkehrsflächen:

Die Anschlüsse der neu ausgewiesenen Baugebiete im nordöstlichen Bereich von Surheim an das bestehende Straßennetz sowie wichtige Fuß- und Radwege im Plangebiet sollten dargestellt werden.

FB 33 Naturschutz

Zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Saaldorf-Surheim bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde folgende Anmerkungen:

Es fehlen derzeit Aussagen zur FFH-Verträglichkeit der Gewerbeerweiterung mit dem Natura2000 Gebiet der Sur. Hier wird sogar angegeben, dass keine FFH-Gebiete in der Nähe liegen aus denen sich Betroffenheit ergeben können. Es ist somit davon auszugehen, dass diese Belange nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Artenschutzrechtlich ist nicht auszuschließen, dass hier Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Dies wird allerdings erst im Zuge der Bebauungspläne oder Zulassungspläne im Bauverfahren ermittelt. Wir weisen lediglich vorsorglich auf die Thematik hin.

Die Ein- und Durchgrünung der Gebiete ist fast ausschließlich unzureichend. Es fallen einige Ortsrandeingrünungen fast ersatzlos weg. Zudem führt die derzeitige Planung zu einer vermehrten Riegelwirkung der Siedlung. Verbundachsen werden erschwert. Biotope fehlen z.B. zwischen Reit und Gerspoint (nachrichtlich nicht übernommen).

Die Erweiterung des WA auf der Flurnummer 1764 Gmkg. Surheim wird kritisch betrachtet. Ohne öffentliches Grün kann hier die Leitfunktion der Gehölze für geschützte Arten nicht aufrechterhalten werden.

Der Flächennutzungsplan lässt kaum integrierte Landschaftsplanung erkennen. Die Landschaftsplanung als Instrument der Sicherung der Grundlagen von Natur und Landschaft für Arten und den Menschen ist verpflichtender Teil der Flächennutzungsplanung. Weder der Umweltbericht noch die Planunterlage zeigen eine ausreichende Beschäftigung mit diesem Thema.

Wir bitten dies zu ergänzen und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

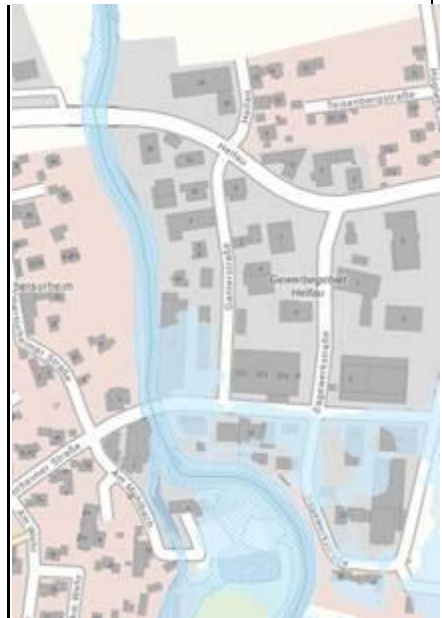
Die Gemeinde Saaldorf-Surheim beabsichtigt in der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Surheim) die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die inzwischen aufgestellten Bebauungspläne und der tatsächlichen Nutzung sowie die Erweiterung von Bauflächen. Der westliche Bereich der Änderung an der Sur (Risikogewässer) tangiert dabei das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Sur, Mittergraben und Sonniesgraben (vgl. Amtsblatt vom 15.12.2015) und die ermittelte Überschwemmungsfläche HQ_{extrem} .



Ausschnitt gültiger FNP



Ausschnitt 18. Änderung FNP

Ausschnitt Umweltatlas (21.09.2021) bzgl. vorläufige Sicherung der S (HQ₁₀₀; blau schraffiert) und Ermittlung HQ_{extrem} (blau eingefärbt)

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet und die Fläche des HQ_{extrem} sind im überplanten Bereich weder planerisch dargestellt (vgl. § 9 BauGB), noch verbal beschrieben. Dies ist zu ergänzen.

1. Verbot aus § 78 Abs. 1 WHG

1.1 Bestehender Bereich:

Wir gehen davon aus, dass der bisherige Bereich bereits vor dem 15.12.2015 in diesem Umgriff bestanden hat. Es handelt sich somit bei der 18. Änderung um keine Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich, so dass das Verbot aus § 78 Abs. 8 i.V.m. Abs. 1 WHG nicht einschlägig ist.

1.2 Neuer Bereich (Erweiterungsbereich):



Der Erweiterungsbereich an der Sur (vgl. Abbildung Neuausweisung noch unbebauter Flächen (WA, MU, GE) auf S. 6 der Begründung) war bisher nicht als Baugebiet dargestellt. Da es sich hierbei grundsätzlich um die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich handelt, wäre das Verbot aus § 78 Abs. 8 i.V.m. Abs. 1 WHG einschlägig. Jedoch ist im Umgriff der neuen GE-Fläche eine „sonstige Grünfläche“ vorgesehen. Da eine Eintragung der Überschwemmungsflächen nicht erfolgt ist, ist eine abschließende Prüfung, inwieweit hier die Fläche als neues Baugebiet betroffen ist, nicht möglich. Wir bitten daher um entsprechende Darstellung und verbal-argumentativer Beschreibung.

2. Abwägungsverpflichtung nach § 78 Abs. 3 WHG (vorläufige Sicherung) und § 78b Abs. 1 WHG (HQ_{extrem})

Bei der Bauleitplanung in einem bestehenden Bebauungsplangebiet sind von der Gemeinde Saaldorf-Surheim die Belange nach § 78 Abs. 3 und § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG abzuwägen. Entsprechende Unterlagen, Darstellungen oder Beschreibungen fehlen und sind zu ergänzen (s.o.).

3. Nutzung der Flächen, die im Überschwemmungsgebiet liegen

Bei der Nutzung bzw. Bepflanzung und Bewirtschaftung der Flächen sind die Vorgaben aus §§ 78, 78a, 78b und 78c WHG zu beachten.

Des Weiteren ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts 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 sofort zu verständigen.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Die untere Verkehrsbehörde hat keine Einwände. Für Gemeindestraßen ist die Gemeinde Saaldorf-Surheim die zuständige Verkehrsbehörde.

Untere Denkmalschutzbehörde

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde werden gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplans Saaldorf-Surheim keine Einwände erhoben.