

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

1.	Gemeinde <b>Saaldorf-Surheim</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan " <b>Am Bauhof</b> " <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>17.02.2022</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
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 plant die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses westlich des bestehenden bzw. künftig noch erweiterbaren Bauhofs sowie eines Freizeit- und Erholungsparks (Mehrgenerationenanlage) nördlich des Bauhofareals. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,1 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bauhof dargestellt (vgl. auch die 15. Änderung). Begrenzt bzw. auch erschlossen wird der zu überplanende Bereich durch die Ortsumgehungsstraße und die Obersurheimer Straße. Östlich grenzt die Bahnlinie Freilassing-Mühldorf an. Weiter östlich jenseits der Bahnlinie beginnt ab rd. 145 m ein allgemeines Wohngebiet. Als schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind das Büro und die Wohnung im Zusammenhang mit dem Bauhof sowie der Freizeit- und Erholungspark, der wohl als Parkanlage im Sinne von Beiblatt 1 der DIN 18005-1 (Orientierungswert tags und nachts 55 dB(A)) einzustufen sein dürfte, zu sehen.

Auf dem gesamten Planungsareal sind somit vor allem Verkehrslärmimmissionen der vorbeiführenden Straßen und der Bahnlinie zu erwarten. Für die Emissionen vom Plangebiet ist insbesondere das allgemeine Wohngebiet ab etwa 145 m östlich der Planungsgrenze zu beachten. Auch die schutzbedürftigen Nutzungen auf dem Plangebiet selbst (hier: Büro, Wohnung und evtl. die Parkanlage) sind den Emissionen aus dem Betrieb der Feuerwehr (Büro und Wohnung Bauhof) sowie zusätzlich aus dem Betrieb des Bauhofs (Parkanlage) ausgesetzt. Zusätzlich können auf das Bauhofareal (Büro und Wohnung) wiederum auch die Emissionen aus der Nutzung des Freizeit- und Erholungsparks einwirken.

Weiter ist in der Plandarstellung bzw. entsprechenden Luftbildern auch ersichtlich, das im westlichen Bereich des potentiellen Feuerwehrstandorts eine Bahnstromleitung (sog. Niederfrequenzanlage) das Gelände überspannt. Entsprechende Immissionen i.S. der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) können daher nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang bleibt auch die Stellungnahme der DB abzuwarten.

Die genannten Belange sind im Rahmen des Bebauungsplans bzw. des Umweltberichts detailliert abzuhandeln. Ggf. ist dazu zum Thema „Lärm“ auch eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten schalltechnischen Beratungsbüros notwendig.

Im Zusammenhang mit den bisherigen Ausführungen im Umweltbericht sollten die Abstandsangaben zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen nochmals geprüft werden. Zudem ist auch anzumerken, dass Strauchreihen den Schall nicht (maßgeblich) zusätzlich dämpfen.

**FB 31 Planen, Bauen, Wohnen**Inhalt:

Die Festsetzung B 4.5 durch Text könnte möglicherweise zu Unklarheiten führen, bspw. ob für den gewerblich geprägten Bauhof die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H betragen soll oder auch 0,2 H genügen kann. Zur Klarstellung empfiehlt es sich, den Satzungstext mit der Maßzahl 0,4 H zu ergänzen.

Das Erfordernis der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ  $2 > 50\%$  durch Festsetzung B 3.2 sollte auch für die Zweckbestimmung "Kultur" gesondert begründet werden.

Für die geplante Stellplatzfläche, im Entwurf bezeichnet als „öffentlicher Parkplatz“, scheint das Planzeichen 15.3 der PlanZV auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zutreffender zu sein, da hierauf vermutlich anlagenverbunden der Stellplatznachweis nach Art. 47 BayBO für die geplanten Vorhaben bzw. Gemeinbedarfsnutzungen geführt werden soll.

Lt. Begründung, S. 9 wird für die vorgesehene Mehrgenerationenanlage eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung festgesetzt, auf der auch ein dem Zweck dienendes Gebäude zulässig ist. Dies findet sich nicht in den Erklärungen der Festsetzungen unter B wieder.

Die nördliche Zufahrt zu Feuerwehr und Fläche Kultur/Brauchtumpflege führt relativ eng zwischen zwei Bäumen hindurch. Auch im Hinblick auf die Größe von Feuerwehrfahrzeugen sollte hier ggf. eine größere Einfahrtszone berücksichtigt werden.

Redaktionell:

Laut Präambel ist ein Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen, laut Begründung soll das Regelverfahren durchgeführt werden.

Laut Seite 3 der Festsetzungen stützen sich die Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen auf § 9 Abs. 5 BauGB. Gemeint ist wohl § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

**FB 33 Naturschutz**

Die Fachstelle hat keine Einwände.

**AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten**

In der Satzung wird bei den Punkten 15 und 16 die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung erwähnt. Da es sich beim Einleiten von Niederschlagswasser allerdings um eine etwaige Erlaubnispflicht handelt, bitten wir entsprechend die Begriffe „Genehmigung“ (C. 15) durch „Erlaubnis“ sowie „genehmigungsfreie“ und „Genehmigung“ (C. 16) durch „erlaubnisfreie“ und „Erlaubnis“ zu ersetzen.

Darüber hinaus ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu beachten.

Die betroffenen Flächen sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Insoweit besteht mit den Ausführungen zum Thema Altlasten Einverständnis.