

**KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
PSTEINBRÜNNING - DORFPLATZÍ**

**GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND**

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB)

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

17.03.2022

Der Begründung liegt die Satzung mit zugehöriger Planzeichnung, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 17.03.2022 zugrunde.

Der Gemeinderat Saaldorf-Surheim hat am 06.07.2021 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.

1. Aufstellungsgründe

Im Südwesten des Ortsteiles Steinbrünning befinden sich auf Fl.-Nr. 864 der Gemarkung Saaldorf eine denkmalgeschützte Hofanlage sowie eine regelmäßig für Veranstaltungen genutzte Freifläche. Durch die Aufstellung der Satzung soll einerseits der Blick auf das Denkmal als auch der Fortbestand des Dorfgangers sichergestellt werden. Gleichzeitig soll im Gegenzug nahe der schon vorhandenen Wohnbebauung die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes für den Eigenbedarf ermöglicht werden. Damit kann dem dringenden Baulandbedarf nachgekommen und die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt werden. Eine Abwanderung der jungen Generation in die Ballungsräume kann dadurch vermieden und der Stärkung des ländlichen Raumes gefördert werden.

Um die Erhaltung der für das Ortsbild bedeutsamen Freiflächen sicherzustellen und eine geregelte Bebauung am südwestlichen Ortsrand zu ermöglichen soll eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt werden. Im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden bebauten Ortsteil soll sich die künftige Nutzung im Wesentlichen am vorhandenen Bestand orientieren.

Alternativ wurde auch die von der Gemeinde grundsätzlich bevorzugte Innenentwicklung geprüft, die jedoch aufgrund der bestehenden Bebauungssituation und der angestrebten Freihaltung des Blickes auf das denkmalgeschützte Objekt nicht sinnvoll möglich ist.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 863, 864/2, 886, 886/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 864, 865, 866/2, 879 und 879/2 der Gemarkung Saaldorf.

3. Ortsentwicklungskonzept

Im Ortsentwicklungskonzept ist Steinbrünning als gewachsenes Dorf dargestellt. Eine moderate Entwicklung im Sinne einer Ortsabrundung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen ist hier möglich.

Der Bereich der Ergänzungssatzung stellt eine sehr kleinräumige Siedlungsentwicklung nach Südwesten dar und das Vorhaben entspricht somit weitgehend den Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes.

4. Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Steinbrünning ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Der Bereich der Ergänzungssatzung ist als sonstige Grünfläche ausgewiesen. Die Darstellung des Einbeziehungsbereiches im Flächennutzungsplan als Grünfläche steht der Ergänzungssatzung regelmäßig nicht entgegen. Durch kleinräumige Siedlungserweiterung bleibt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1: 5000

5. Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Klarstellungssatzung umfasst den Bereich um den denkmalgeschützten Bauernhof, eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle, die dazwischen liegenden Grünflächen sowie mehrere benachbarte Wohngebäude mit einer Gesamtläche von rund 7635 m². Die im Südwesten gelegene Fläche, die in den bestehenden Innenbereich einbezogen werden soll, ist derzeit als landwirtschaftliche Wiese genutzt und weist eine Fläche von ca. 800 m² auf. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab.

Westlich grenzt der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung «Steinbrüning - West» an.

Der östlich des denkmalgeschützten Bauernhofes gelegene Grünanger wird regelmäßig für örtliche Veranstaltungen genutzt. Die Hofstelle ist im Südwesten durch standortheimische Laub- und Obstgehölze eingrünert. Beide Grünflächen sind für das Ortsbild bedeutsam und sollen daher in ihrem Fortbestand gesichert werden. Vor allem aber soll auch der Blick auf das denkmalgeschützte Gebäude erhalten werden.

Eine Prägung der Ergänzungsfläche durch die vorhandene Nutzung ist gegeben und die Einbeziehung der Fläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinie beeinträchtigt.

6. Geplante Nutzung

Die beiden für das Ortsbild bedeutsamen Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt und die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. So soll der Fortbestand der bisherigen Nutzung im Bereich der beiden Grünflächen dauerhaft gesichert werden. Ebenso soll der Blick auf das denkmalgeschützte Bauernhaus auch künftig weitgehend frei bleiben, weshalb im Umfeld der Hofstelle zusätzlich eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt wird.

Im Bereich der Ergänzungssatzung soll die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht werden. Die Zufahrt ist durch ein bestehendes Fahrrecht über Fl.-Nr. 864/2 gesichert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Zur Einbindung des künftigen Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild ist der neue Ortsrand im Westen und Süden mit standortheimischen Gehölzen einzugrünen.

Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Satzung ist eine ausreichende Prägung der Freiflächen durch die bestehende Bebauung gegeben, so dass auf weitergehende Festsetzungen verzichtet wird und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

7. Denkmalschutz

Im Bereich der Klarstellungssatzung befindet sich folgendes Baudenkmal:

D-1-72-130-74: Steinbrünning 49; Bauernhaus, Mittertennhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Widerkehr, unverputztes Bruchstein- und Schlackenmauerwerk mit Ziegelgliederungen und Hochlaube, steinernes Türgewände ehemals bez. 1844, mit geschnitzter Haustür.

Im Nahebereich liegen ferner folgende Baudenkmäler:

D-1-72-130-73: Steinbrünning 30, Gasthaus

Gasthaus, langgestreckter zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und gewölbtem Fletz, Ende 18 Jh.

D-1-72-130-72: Steinbrünning 10; Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude.

Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Satteldachbau aus unverputztem Bruchstein- und Schlackenmauerwerk, Dachpfette bez. 187?, ornamentiertes steinernes Türgewände bez. 1872, mit geschnitzter Haustür.

D-1-72-130-71: Steinbrünning 28, Filialkirche, katholische Kirche.

Kath. Filialkirche St. Johann Baptist, Saalbau mit Satteldach und Turm mit barocker Zwiebel, im Kern romanischer Wohnturm, Chor 1497, barockisiert 2. Hälfte 17.Jh.; mit Ausstattung.

Im Bereich der Filialkirche befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-1-8143-0104: Wasserburgstall des hohen Mittelalters und untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johann Baptist in Steinbrünning.

Da das geplante Gebäude im Bereich der Ergänzungssatzung zu den Denkmälern, insbesondere zum nördlich gelegenen Bauernhaus, eine ausreichende Entfernung einhält und die Sichtachse auf dieses erhalten bleibt, ist von einer Betroffenheit der Baudenkmäler oder des Bodendenkmals nicht auszugehen.

Sollten bei der Bauausführung weitere Bodendenkmäler zutage kommen, besteht eine unverzügliche Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

8. Immissionsschutz

Im Planungsgebiet befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen, wobei keine Viehhaltung mehr vorhanden ist. Im Stall von Haus Nr. 49 werden lediglich 3 Pferde gehalten. Im Übrigen rückt das im Ergänzungsbereich vorgesehene Gebäude auch nicht näher als die bereits bestehenden Wohnhäuser an die landwirtschaftlichen Hofstellen heran. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass daraus eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Anwesen hinsichtlich ihrer künftigen Weiterentwicklung resultiert.

Westlich der Ergänzungssatzung verläuft in einem Abstand von ca. 130 m die Kreisstraße BGL3. Da im Bereich der im Westen von Steinbrünning bereits bestehenden Ergänzungssatzung gemäß damaliger Einschätzung der Abteilung für Immissionsschutz am Landratsamt die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Dorfgebiet ganz im Westen gerade eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass diese auch im nun vorliegenden Satzungsbereich, der deutlich weiter von der BGL 3 entfernt ist, ebenfalls eingehalten werden. Die um 4 dB(A) höheren Werte der 16. BImSchV werden somit sicher nicht überschritten.

Aufgrund der bestehenden Struktur und Nutzung im Ortsteil Steinbrünning wird davon ausgegangen, dass der gesamte Ortsteil inklusive der kleinräumigen Erweiterung als Dorfgebiet zu beurteilen ist und damit keine Überschreitung der zulässigen Immissionsbelastung gegeben ist.

9. Erschließung

In Steinbrünning erfolgt die Abwasserentsorgung über die bestehende Ortskanalisation. Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Müllbeseitigung ist ebenfalls durch die bestehenden Anlagen gesichert.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWFreiV ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

10. Wesentliche Auswirkungen

Durch den Erlass der Klarstellungssatzung kann die Freihaltung der Sicht auf das bestehende Baudenkmal und der Fortbestand des Dorfgangers sichergestellt werden.

Die nicht unerheblichen Einschränkungen, die für den Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 864 durch die Festsetzung der von Bebauung frei zu haltenden Fläche entstehen, werden dadurch kompensiert, dass Teile der Grundstücke Fl.Nr. 879 und 879/2 in den Innenbereich aufgenommen werden.

Eine gegenseitige Beeinträchtigung des Baubestandes und der geplanten Ergänzungsfläche ist aufgrund der Nutzung nicht zu befürchten. Die bestehende dörfliche Struktur wird nicht beeinträchtigt.

Infolge der nur sehr geringfügigen Erweiterung des Satzungsbereiches wird sich das Ortsbild im Südwesten von Steinbrünning kaum ändern. Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zu pflanzenden Gehölze ist eine Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die Erschließung ist durch die vorhandenen Anlagen gegeben.

Saaldorf-Surheim, den ö ö ö ö ö

ö ö ö ö ö ö ö ö ö ö ö ö ..

Andreas Buchwinkler
Erster Bürgermeister