

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>Haberland Ost</b> <input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): <b>01.12.2022</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**

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum und die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe. Dazu sollen im nördlichen Plangebiet (MD1) die bereits bestehende Landwirtschaft (Baugenehmigung „Neubau eines Milchviehstalls“ – BV 710-2019) gesichert, d.h. vor allem auch Baugrenzen entsprechend großzügig erweitert, und im südlichen Plangebiet (MD2) auf der derzeitigen landwirtschaftlichen Grünfläche zwei Bauparzellen für Wohnhäuser festgesetzt werden. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Dorfgebiet gem. BauNVO ausgewiesen werden. Westlich angrenzend sind die Flächen im Flächennutzungsplan ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt, ansonsten grenzt der Planungsbereich am Außenbereich an. Zum Belang Lärmschutz (Gewerbelärm im westlichen MD und Lärm des landwirtschaftlichen Betriebs im gegenständlichen MD1) wurde bereits ein Gutachter hinzugezogen. Nach der Stellungnahme des IB C. Hentschel Consult v. 03.08.2022 sind keine relevanten Konflikte zu den neuen Bauparzellen im MD2 zu erwarten. Zum Belang Geruchsimmissionen sind dagegen keine detaillierteren Ausführungen in den vorgelegten Unterlagen ersichtlich. Es wird lediglich die Aussage in der Begründung getroffen, dass Geruchsimmissionen aus dem Teilbereich MD1 an den Immissionsorten als untergeordnet zu betrachten sind. Im Umweltbericht sind dabei keine Ausführungen zum Thema Immissionsschutz enthalten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Haberland Ost“ der Gemeinde Saaldorf-Surheim keine grundlegenden Einwände. Folgende Hinweise/Anregungen/Anmerkungen ergeben sich:

Die textliche Festsetzung unter Ziff. 10.0 ist dort nicht passend bzw. ist auch fraglich, ob sie von § 9 BauGB überhaupt erfasst wird. Auch die Hinweise unter Ziff. 18.1 und Ziff. 18.2 (erster Satz und zweiter Absatz) sind nicht weiter zielführend. Diese Belange sind vielmehr in der Begründung bzw. dem Umweltbericht abzuhandeln. Mögliche sinnvolle Hinweise könnten sich aus Ziff. 10.0 – Satz 1 und Ziff. 18.2 – Satz 2 ergeben. Die Ausführungen zum Belang Immissionsschutz sollten nochmals in Abstimmung mit dem Gutachter überarbeitet werden.

Auf den Belang möglicher Geruchsimmissionen im MD2 aus umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben sollte noch detaillierter (verbal-argumentativ) in der Begründung bzw. dem Umweltbericht eingegangen werden. Dabei wird auch auf ein dazu ergangenes Genehmigungsverfahren hingewiesen. *[Anm.: Im Rahmen einer dabei ergangenen Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde in einem Einzelverfahren und den dabei zu betrachtenden Genehmigungstatbeständen können vor allem auch schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche an Wohnbebauungen im Dorfgebiet ab einem Mindestabstand von rd. 34 m zum landwirtschaftlichen Betrieb ausgeschlossen werden.]*

### **FB 31 Planen, Bauen, Wohnen**

#### Verfahren:

Lt. S. 4 der Begründung basiert die rechtliche Grundlage des Verfahrens u.a. auf §§ 13a, 8 bis 10 und 30 BauGB, im Übrigen wird dann aber vom Regelverfahren gesprochen. Dieser Widerspruch sollte aufgelöst werden.

#### Inhalt:

1. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim beabsichtigt im Ortsteil Haberland im östlichen Anschluss an die bestehende Bebauung (bestehende IBS) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung zu schaffen, siehe Stn. zum FNP.
2. Die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht ausreichend nachgewiesen. Lt. Begründung des B-Plans dient dieser der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum, der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange und der Minimierung neu zu versiegelnden Flächen. Dies spiegelt sich im Plan nur geringfügig wieder. Wird in der Begründung ausführlich über das erwartete Bevölkerungswachstum, den damit verbundenen ungedeckten Bedarf von mind. 100 Wohnungen etc. gesprochen, werden im gegenständlichen B-Plan nur zwei Bau-parzellen für Einzel- bzw. Doppelhäuser auf großen Grundstücken ausgewiesen. Im Übrigen ist der nördliche Teilbereich der Erweiterungsfläche, bezeichnet mit MD 1, bereits mit einem neuen Milchviehstall und einer neuen Maschinenhalle bebaut, beide Gebäude sind entsprechend als Bestand dargestellt. Beide Vorhaben konnten privilegiert auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigt und errichtet werden, eine planungsrechtliche Absicherung ist also nicht notwendig, sodass hierfür weder ein Planungserfordernis noch eine Rechtfertigung für die Festsetzung eines Baugebiets städtebaulich begründet erkennbar ist. Unerklärt bleibt dahingehend auch, weshalb zwar die landwirtschaftlichen Gebäude, nicht aber der Betrieb an sich in den Geltungsbereich aufgenommen werden sollen. Was ist mit der Bestandswohnnutzung auf der gegenüberliegenden Seite?
3. Innerhalb des südlichen Teilbereichs, bezeichnet mit MD 2, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von zwei Einzel- oder Doppelhäusern geschaffen werden. Die geplanten Festsetzungen, insbesondere die Festsetzungen zum Nutzungsmaß, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise, lassen den Rückschluss zu, dass ausschließlich Wohngebäude errichtet werden können und sollen. Im Hinblick auf dieses Planungsziel ist die Festsetzung beider Baugrundstücksflächen als MD städtebaulich nicht begründet. Die beiden Parzellen schließen an bestehende Wohnhäuser an, so dass entsprechend der ausschließlich geplanten Wohnnutzung, auch unter Berücksichtigung von Pkt. 2, hier ein Wohngebiet festzusetzen wäre.

4. Die vorhandene einseitige verkehrliche Erschließung, welche nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, hat eine nur geringe Breite (ca. 3,5 m) und ist innerhalb eines qualifizierten Plangebiets nach § 30 BauGB als Erschließung regelmäßig als nicht ausreichend zu betrachten. Auf die Anforderungen und Empfehlungen der RAST 06 wird verwiesen.
5. Nach Süden hin fehlt eine Ortsrandeingrünung.

#### **FB 33 Naturschutz**

Mit dem Bebauungsplan Habenland Ost besteht im Grundsatz naturschutzfachliches Einverständnis. Die Ausgleichsfläche ist geeignet, die Eingriffe durch die Versiegelung von Grund und Boden zu ersetzen. Trotzdem ist das Landschaftsbild mit der vorgesehenen Eingrünung noch nicht wiederhergestellt so wie es in § 15 Abs.3 BNatSchG vorgesehen ist. Da sich die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung an die der Eingriffsregelung im BNatSchG anlehnt, sind geeignete Maßnahmen für die Einbindung des Eingriffs in die freie Landschaft vorgesehen. Dazu wurde im vorliegenden Plan nicht ausreichend Fläche an den dafür notwendigen Gebäudeseiten vorgesehen. Das Baufeld wurde direkt an die Grundstücksgrenze gelegt, sodass hier keine Festsetzung zur Eingrünung mehr möglich ist. Somit ist der Eingriff in dieser Hinsicht noch nicht ausreichend ersetzt. Wir bitten in diesem Bereich um Anpassung der Planung. In Zeiten des Artenschwunds und des Flächenverbrauchs sind die Instrumente zur Minimierung und zum Ersatz/Ausgleich ökologischer Funktionen und des Naturhaushalts im gesamten, in den jeweiligen Planungsinstrumenten ernsthaft, der Situation angepasst und angemessen, zu berücksichtigen. Somit wird Heimat und Natur erhalten oder neugestaltet – „im Einklang mit Natur und Landschaft“ - wie der zugehörige Leitfaden für die kommunale Planungsebene passend heißt.

#### **AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten im Altlastenkataster eingetragen. Mit den Ausführungen zur Meldepflicht bei Bodenauffälligkeiten besteht Einverständnis.