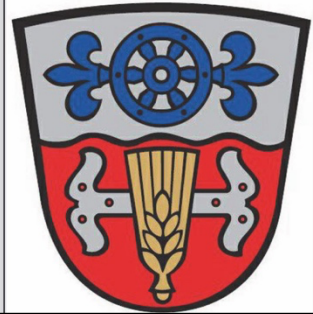


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM  
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

ERGÄNZUNGSSATZUNG  
"MOOSEN NORDWEST"



## B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

**SCHMID + PARTNER**  
Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid  
Stadtplanerin  
Dipl. - Ing. Diana Schmid  
Architektin  
[www.schmid-planung.com](http://www.schmid-planung.com)

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2  
83317 Teisendorf  
Tel.: + 49 8666 9273871  
[info@schmid-planung.com](mailto:info@schmid-planung.com)

16.12.2025

Der Begründung liegt die Satzung mit zugehöriger Planzeichnung, ausgearbeitet von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 16.12.2025 zugrunde.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 17.09.2024 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Moosen Nordwest“ beschlossen.

#### 1. Aufstellungsgründe

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim ist bestrebt, für die Deckung des Wohnbedarfs erforderliche Flächen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs der einheimischen Bevölkerung soll am nordwestlichen Ortsrand von Moosen die Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden mit Garage ermöglicht werden. Hierfür soll im Rahmen einer Einbeziehungssatzung der im Zusammenhang bebaute Ortsteil kleinräumig erweitert werden. Durch die geplante Siedlungsergänzung kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden, da sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

Die künftige Bebauung soll sich im Wesentlichen an der bereits vorhandenen Wohnbebauung orientieren. Der Einbeziehungsbereich ist durch die im Umfeld vorhandene Bebauung entsprechend geprägt. Aufgrund der bestehenden und auch künftigen vorgesehenen Nutzung für Wohnzwecke ist von keinem zusätzlichen Konfliktpotential auszugehen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist somit sichergestellt.

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinie beeinträchtigt.

#### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Fl.-Nr. 2219/6 sowie eine Teilflächen der Fl.-Nrn. 2252 der Gemarkung Saaldorf.

#### 3. Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Moosen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Der Bereich der Ergänzungssatzung ist teilweise als Dorfgebiet, überwiegend als sonstiges Grünland sowie der westlichste Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### 4. Ortsentwicklungskonzept

Im Ortsentwicklungskonzept ist Moosen als gewachsenes Dorf mit landwirtschaftlicher Prägung ohne eigene Infrastruktur dargestellt. In erster Linie sollte eine Innenentwicklung stattfinden, Neuausweisungen nach außen sollten nur in Ausnahmefällen erfolgen.

Der Bereich der Ergänzungssatzung stellt eine kleinräumige Siedlungsabrundung dar, die sich in das bestehende Ortsbild gut einfügt und ist daher auch im Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsdruck als eine solche Ausnahme anzusehen.

#### 5. Überörtliche Planungen

Gemäß Regionalplan liegt westlich sowie südlich des Satzungsbereiches ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers im angrenzenden wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet ist nicht zu befürchten, da die anfallenden häuslichen Abwässer über die Ortskanalisation entsorgt werden und die angestrebte Nutzung für Wohnzwecke keine Boden- oder Gewässerverunreinigung verursachen wird. Die kleinräumige Erweiterung des Ortsteiles für den Eigenbedarf steht somit nicht im Widerspruch zum Regionalplan und stellt keine potenzielle Gefahr für die Trinkwasserversorgung dar.

## 6. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Moosen und umfasst eine Fläche von ca. 1.542 m<sup>2</sup>. Die Teilfläche der Fl.-Nr. 2252 ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese. Auf der Fl.-Nr. 2219/6 erstreckt sich eine extensiv genutzte Wiese, die stellenweise als Lagerfläche für Brennholz dient. Der Planungsbereich wird überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und steigt nach Nordosten leicht an.

Der Ergänzungsbereich ist durch die unmittelbar östlich angrenzenden Wohnhäuser geprägt. Im Anschluss an diese befinden sich noch einige landwirtschaftliche Hofstellen.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung innerhalb des Ortsteils befindet sich auf Fl.-Nr. 2220 in einer Entfernung von ca. 45 m und umfasst 39 Großvieheinheiten (GV). Die weiteren Hofstellen auf den Flurstücken 2222 und 2204 betreiben auf diesen Parzellen keine Tierhaltung. Die zur Hofstelle auf Fl.-Nr. 2204 gehörenden Tiere (60 GV) werden auf Fl.-Nr. 2225 östlich von Moosen gehalten.

Der Ortsteil Moosen ist in seiner Gesamtheit als Dorfgebiet zu beurteilen. Durch die im Nordwesten im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung geplante geringfügige Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen ist eine Beeinträchtigung der östlich gelegenen Landwirtschaften jedoch nicht zu befürchten. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an das landwirtschaftliche Anwesen heran als bereits bestehende Wohngebäude. Es ist somit aufgrund des Tierbestandes und der Entfernung mit keiner wesentlichen Geruchsbelästigung im Einbeziehungsgebiet zu rechnen. Ebenso wird der Betrieb durch das Bauvorhaben in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt.

Eine Prägung der Flächen durch die vorhandene Nutzung ist gegeben und die Vorhaben sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## 7. Geplante bauliche Nutzung und Verkehrserschließung

Im Bereich der Ergänzungssatzung ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Garage vorgesehen. Die Verkehrserschließung erfolgt für die Teilfläche der Fl.-Nr. 2252 direkt von der Ortsverbindungsstraße aus, für die Erschließung des Flurstückes 2219/6 besteht eine Dienstbarkeit auf dem nördlich gelegenen Flurstück 2219/7.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt, so dass auf weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Nutzung verzichtet wird und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

## 8. Grünordnung

Zur Eingrünung der geplanten Bebauung ist im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Obst- oder Laubbäumen sowie Strauchgruppen gemäß Planzeichnung anzulegen. Je Hauptgebäude sind mindestens 2 Obst- oder Laubbäume auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

Die Auswahl von Pflanzengut ist auf heimische Arten auszurichten und hat den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/Nektarangebot und Raumwirkung zu folgen. Auf das Merkblatt "Eingrünung – Gehölzliste" des Landratsamtes Berchtesgadener wird hingewiesen.

Ferner werden Ausgleichsflächen festgesetzt.

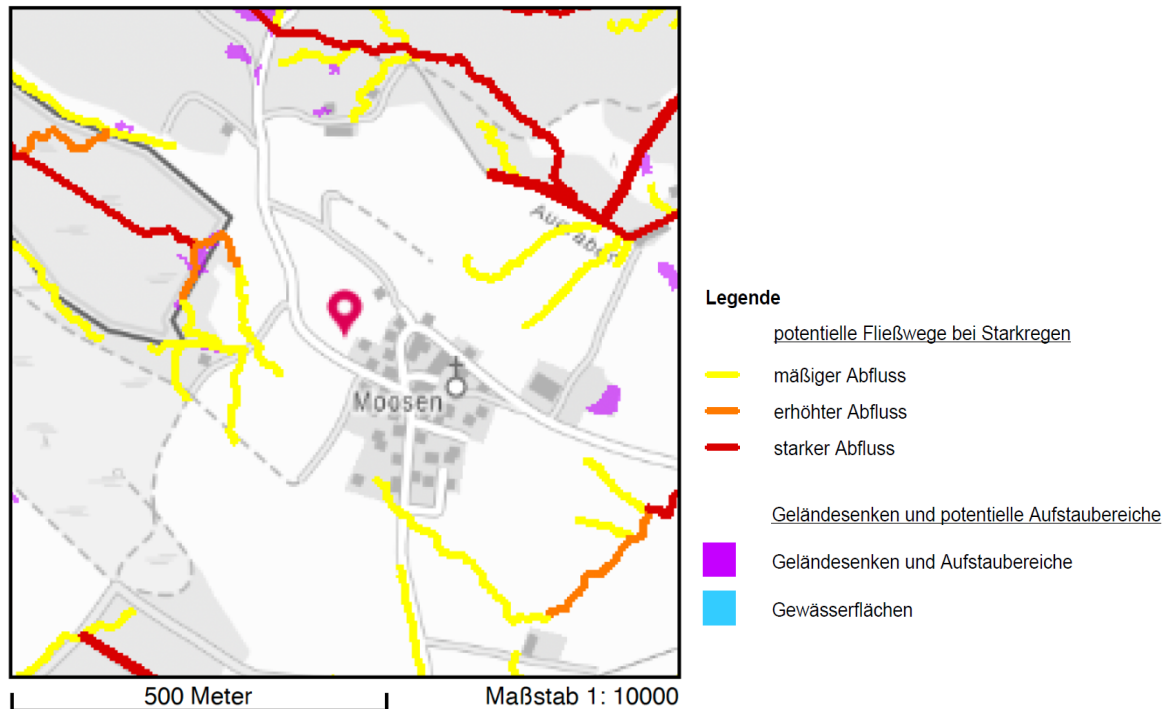
## 9. Starkniederschläge

Derzeit gibt es im Umweltatlas (<https://umweltatlas.bayern.de>) für den Bereich und Umgriff der Fl.-Nrn. 2219/6 und 2252 Gemarkung Saaldorf keine Hinweise für potentielle Fließwege bei Starkregen, Aufstaubereiche sowie wassersensible Bereiche.

Der Ergänzungsbereich liegt mehr als 50 Meter von Bereichen entfernt, für die auf Grund der vorhandenen Topografie, Hinweise auf potenzielle Überflutungen infolge von Starkregen ermittelt wurden. Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen jedoch überall auftreten und daher

auch für den vorliegenden Standort nicht vollständig ausgeschlossen werden. Mehr zum Thema Starkregen und Sturzfluten können der Internetseite des LfU entnommen werden.

Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.



Quelle : UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren

## 10. Erschließung

Die Grundstücke werden an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen.

Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Müllbeseitigung ist durch die bestehenden Anlagen gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Auf den seit Jahrzehnten bebauten Nachbargrundstücken sind keine Probleme hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich vergleichbar sind und eine Versickerung des Niederschlagswasser möglich ist.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWFreiV ist durch den Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.

## 11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler vorhanden.

Im Nahbereich der Ergänzungssatzung befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-72-130-53: Kath. Fialkirche St. Vitus, Saalbau mit Dachreiter, spätgotischer Chor von 1518, Neubau des Langhauses 1761; mit Ausstattung. Adresse: Moosen 9.

D-1-72-130-83: Ehem. Weberhaus, zweigeschossiger Steilsatteldachbau aus unverputztem Nagelfluh- und Schlackenmauerwerk, Hochlaube mit filigran gesägter Brüstung, reich geschnitzte Haustür bez. 1837. Adresse: Moosen 10.

Östlich der Ergänzungssatzung befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-8143-0096: Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

D-1-8143-0238: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Ferialkirche St. Vitus in Moosen.

Für jede Art von Veränderung an Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

## 12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

### a) Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

<b>Arten und Lebensräume</b>	teils intensiv genutztes Grünland teils extensiv genutztes Grünland	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung
<b>Boden</b>	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
<b>Wasser</b>	Verdichtete Fläche mit geringer Versickerungsleistung	geringe Bedeutung
<b>Klima und Luft</b>	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
<b>Landschaftsbild</b>	Bisheriger Ortsrand ohne Eingrünungsstrukturen	geringe Bedeutung
<b>Gesamtbewertung</b>		geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### b) Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Satzungsbereich liegen nur Flächen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Flächen nach der Liste 1c, Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

Die Satzung sieht geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Verbesserung des Lebensraums vor. Ein Teil des Planungsgebiets bleibt als private Grünfläche erhalten, um die natürliche Umgebung zu bewahren und die ökologische Vielfalt zu fördern. Für die Erschließung kann die bestehende Infrastruktur genutzt werden, sodass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Darüber hinaus ist zur landschaftlichen Einbindung des Gebiets die Pflanzung von standortheimischen Obst- sowie Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen.

#### Schutzgut Wasser:

Das Oberflächenwasser wird soweit als möglich versickert. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung weitgehend vermieden werden.

#### Schutzgut Landschaft:

Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen mit standortheimischen Gehölzen tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

#### Schutzgut Klima und Luft

Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

#### c) Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

Als Eingriffsfläche wird für beide Parzellen jeweils das Bauland (Fl.-Nr. 2252: 679 m<sup>2</sup>, Fl.-Nr. 2219/6: 502 m<sup>2</sup>) angesetzt.

Die Teilfläche der Fl.-Nr. 2252 ist als intensiv genutztes Grünland (G11) einzustufen und wird mit 3 Wertpunkten bewertet, was einer BNT geringer Bedeutung entspricht. Die Fläche der Fl.-Nr. 2219/6 wird als extensiv genutztes Grünland (G211) eingestuft und mit 8 Wertpunkten angesetzt, was einer BNT mittlerer Bedeutung entspricht.

Da bisher keine detaillierte Planung für die Bebauung sowie die zu erwartenden versiegelten Flächen vorliegt, wird der Eingriffsfaktor auf Grundlage der voraussichtlichen baulichen Nutzung mit einem Wert von 0,3 angesetzt.

Dies ergibt gemäß Berechnung einen Ausgleichsbedarf von 1.817 Wertpunkten. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wird ein Planungsfaktor von 10 % in Abzug gebracht, so dass letztlich von einem Ausgleichsbedarf von 1.636 Wertpunkten auszugehen ist.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv - Grünland	679	3	0,30	612
Extensiv - Grünland artenarm	502	8	0,30	1.205
<b>Summe</b>	<b>1.181</b>			<b>1.817</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festsetzung der Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche	Textliche Festsetzung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Textliche Festsetzung
<b>Summe (max. 20%)</b>		<b>10 %</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>		<b>1.636</b>

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist im nordöstlichen Bereich der Flur-Nr. 2245, Gemarkung Saaldorf vorgesehen. Das Grundstück liegt im Bereich des Heerenwaldes. Der bestehende Nadelholzbestand weist ein durchschnittliches Alter von mindestens 80 Jahren

auf. Eine Teilfläche im Nordosten wurde vor etwa eineinhalb Jahren durch Borkenkäferbefall erheblich geschädigt und musste im Anschluss gerodet werden. Auf der betroffenen Fläche sind noch zahlreiche Baumstümpfe vorhanden, deren Durchmesser ebenfalls auf ein Alter von überwiegend  $\geq 80$  Jahren schließen lässt. Aktuell zeigt sich auf der Fläche eine natürliche Wiederbewaldung mit jungen Tannen, Fichten und einzelnen Buchen. Vor diesem Hintergrund ist für die Bewertung des Ausgangszustands N 713 „Strukturarmer Altersklassen-Nadelholzforst, alte Ausprägung“ mit einem Biotopwert von 6 Wertpunkten (WP) gemäß Biotopwertliste zur BayKompV anzusetzen.

Als Ziel- bzw. Prognosezustand ist auf der festgesetzten Ausgleichsfläche die Entwicklung eines standortgerechten Nadelmischwalds vorgesehen, entsprechend dem Biotopwert N 62 „Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, mittlere Ausprägung“. Dieser weist gemäß Biotopwertliste einen Grundwert von 10 Wertpunkten (WP) auf. Daraus ergibt sich eine ökologische Aufwertung von + 4 Wertpunkte gegenüber dem Ausgangszustand.

Im Zuge des geplanten Waldumbaus sollen ergänzend zur vorhandenen Naturverjüngung standortheimische Buchen (autochthones Pflanzmaterial) in einer Größe von 80 - 120 cm in einem maximalen Pflanzabstand von 2 m  $\times$  2 m eingebracht werden. Die Pflanzung ist fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und gegen Ausfälle zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind zeitnah zu ersetzen. Auf den Einsatz von Düngemitteln, Kalkungen und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss, wie Einzelschutz durch Wuchshüllen oder temporäre Einzäunungen, vorzusehen.

Da die natürliche Wiederbewaldung mit standortgerechten Baumarten (Fichte, Tanne, Buche) bereits eingesetzt hat und das Entwicklungsziel somit bereits in der Umsetzung ist, wird auf den Ansatz eines „timelag“ verzichtet. Die ergänzende Pflanzung von Buchen dient der gezielten Förderung der Laubbaumkomponente und beschleunigt die Entwicklung eines stabilen, strukturreichen Nadelmischwalds.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche umfasst eine Fläche von 409 m<sup>2</sup> und kann mit 1.636 Wertpunkten angesetzt werden. Nach Gegenüberstellung des ermittelten Ausgleichsbedarfes mit dem vorgesehenen Ausgleichsumfang ergibt sich kein Überschuss. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

Durch diese geplanten Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Auswertung	Ausgleichsumfang in WP
A1	N 713	Nadelholzforst, Strukturarm – alte Ausprägung	6	N 62	Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, mittlere Ausprägung	10	409	4	1.636
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									1.636

<b>Bilanzierung</b>	
Summe Ausgleichsumfang (WP)	1.636
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>	<b>1.636</b>
<b>Differenz (WP)</b>	<b>0</b>

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann auf eine dingliche Sicherung im Grundbuch verzichtet werden, sofern die Gemeinde Saaldorf-Surheim die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf den vorgesehenen Flächen im genannten Umfang vertraglich sichert.

### 13. Wesentliche Auswirkungen

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

Infolge der geplanten Bebauung wird sich das Ortsbild im nordwestlichen Einfahrtsbereich von Moosen etwas ändern. Durch die getroffenen Festsetzungen und die neu zu pflanzenden Gehölze ist eine Einbindung der künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild jedoch gewährleistet.

Die Erschließung ist durch die vorhandenen Anlagen gegeben. Eine Beeinträchtigung des wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes westlich und südlich des Satzungsbereiches ist nicht zu befürchten, da die anfallenden häuslichen Abwässer über die Ortskanalisation entsorgt werden und die zulässige Nutzung keine Boden- oder Gewässerverunreinigung verursachen wird.

Saaldorf-Surheim, den .....

.....  
 Andreas Buchwinkler  
 Erster Bürgermeister