

# **5. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG**

**HABERLANDÍ**

**(NEUFASSUNG)**

**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

28.08.2020

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 28.08.2020 zugrunde.

Der Gemeinderat Saaldorf-Surheim hat am .. die Aufstellung der 5.Änderung/Erweiterung der Innenbereichssatzung sHaberland%(Neufassung) beschlossen.

### 1. Aufstellungsgründe

Die bestehende Innenbereichssatzung für das Gebiet sHaberland%trifft sehr restriktive Vorgaben bezüglich Gebäudegröße, Gebäudehöhe, Wohnungsanzahl etc., so dass bislang Aufstockungen sowie die Nachnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude nur sehr eingeschränkt möglich waren. Daher sollen diese Festsetzungen im Rahmen der Änderung der bestehenden Satzung entfallen und sich die künftige Nutzung im Geltungsbereich der Satzung im Wesentlichen am vorhandenen Bestand orientieren.

Um ferner eine maßvolle weitere bauliche Nutzung zu ermöglichen und die Eingrünung sicherzustellen sollen am südöstlichen Ortsrand von Haberland einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. In Summe soll somit die bestehenden Satzungen zuzüglich der Ergänzungsflächen durch die vorliegende Neufassung ersetzt werden und die Festsetzungen auf ein absolut notwendiges Mindestmaß reduziert werden.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst im Wesentlichen das bisherige Gebiet zuzüglich der Ergänzungsflächen im Süden (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1248/2, 1248/3, 1248/6 und 1241/1 der Gemarkung Surheim).

### 3. Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Haberland ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Im Süden der zentralen Kreuzung befindet sich eine Grünanlage, nördlich davon ist eine Streuobstwiese dargestellt. Der Bereich der Ergänzungsatzung ist im westlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft und im östlichen Teil als sonstige Grünfläche (Ortsrandeingrünung) dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1: 5000

#### 4. Ortsentwicklungskonzept

Im Ortsentwicklungskonzept ist Haberland als gewachsenes Dorf mit gemischter Siedlungsstruktur und begrenzter Infrastruktur (z.B. Kirche, Gasthaus, Dienstleistung, Einzelhandel) dargestellt. Es kann hier eine moderate Entwicklungsmöglichkeit im Sinne einer Ortsabrundung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen erfolgen.

Der Bereich der Ergänzungssatzung stellt eine kleinräumige Siedlungserweiterung dar, die sich im Wesentlichen auf zum bereits bestehenden Baubestand zugehörige Gartenflächen beschränkt.

#### 5. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der bisherige Geltungsbereich der bestehenden Innenbereichssatzung (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung) bleibt im Wesentlichen unverändert und besteht im nördlichen Teil aus der Katholischen Kirche St. Nikolaus und mehreren landwirtschaftlichen Hofstellen, teils mit Direktvermarktung und im Süden überwiegend aus Wohnhäusern sowie einem Dienstleistungsbetrieb. Im Ortskern soll der bestehende Dorfkern wie bisher erhalten bleiben und wird daher, wie auch schon in der bisher gültigen Satzung, als private Grünfläche festgesetzt.

Ferner wird zusätzlich der südliche Teil einer bestehenden innerörtlichen Obstwiese, die mit jungen Obstgehölzen bepflanzt ist, als zu erhaltend aufgenommen. Bislang war diese nur auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt. Die leicht erhöhte Obstwiese stellt ein wesentliches Element des Ortszentrums dar. Zudem stellt die Freihaltung dieses Bereiches von Bebauung sicher, dass das ursprüngliche Ensemble aus drei Hofstellen und der denkmalgeschützten Kirche im Zusammenhang erlebbar bleibt.

Die am südlichen Ortsrand im Bereich der geplanten Ergänzungssatzung liegenden Flächen sind derzeit als Gärten zu bestehenden Wohnhäusern genutzt. Eine Prägung der Flächen durch die vorhandene Nutzung ist gegeben und die Einbeziehung der Flächen 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

In beiden Teilbereichen der Ergänzungssatzung soll eine bessere Ausnutzung der Grundflächen ermöglicht werden. Momentan ist hier nur die Errichtung von Gartenhütten geplant und der Satzungsbereich soll daher bis zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen der im Bereich der bisherigen Satzung gelegenen Wohngebäude erweitert werden. Im östlichen Teilbereich ist jedoch auch aufgrund der Grundstücksgröße die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes möglich. In diesem Fall ist dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Um eine bessere Einbindung der bestehenden und künftigen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, ist der Ortsrand mit standortheimischen Gehölzen einzugrünen. Damit kann den Zielen des Naturschutzes weitgehend entsprochen werden und es sind für die geplanten Gartenhütten keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Verkehrserschließung erfolgt unverändert durch die bestehenden Ortsstraßen.

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.

Um einen ungestörten Fortbestand der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe im nördlichen Ortsteil zu sichern, ist wie bisher darauf zu achten, dass künftige Wohnbauten einen ausreichenden Abstand von den Hofstellen einhalten. Aktuell gibt es hier allerdings keinerlei Bauvorhaben.

## 7. Denkmalschutz

Im Nordwesten befindet sich folgendes Baudenkmal:

D-1-72-130-46: Kath. Filialkirche St. Nikolaus, Saalbau mit Dachdrehleiter, spätgotische Anlage des 15 Jh., um 1720 barockisiert, mit Ausstattung.

Im Bereich um die Kirche ist auch folgendes Bodendenkmal vorhanden:

D-1-8143-0236: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus in Haberland mit aufgelassenem Friedhof.

## 8. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die bestehenden Verkehrsanlagen gegeben.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation. Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Müllbeseitigung ist 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.

## 9. Wesentliche Auswirkungen

Eine gegenseitige Beeinträchtigung des Baubestandes und der geplanten Ergänzungsflächen ist aufgrund der Nutzung und der Zugehörigkeit der Flächen zu den bestehenden Wohngebäuden nicht zu befürchten. Die bestehende dörfliche Struktur wird nicht beeinträchtigt. Durch die Möglichkeit der Nachverdichtung und Nachnutzung werden Leerstände und die ansonsten ggf. nötige Versiegelung bisher unbebauter Flächen an anderer Stelle verhindert.

Infolge der nur sehr geringfügigen Erweiterung des Satzungsbereiches wird sich das Ortsbild im südlichen Einfahrtsbereich von Haberland kaum ändern. Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zu pflanzenden Gehölze ist eine Einbindung der bestehenden und künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die Erschließung ist durch die vorhandenen Anlagen gegeben.

Saaldorf-Surheim, den 0 0 0 0 0

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 ..

Andreas Buchwinkler  
Erster Bürgermeister