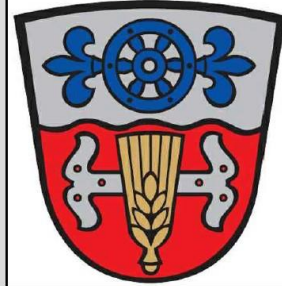


GEMEINDE SAALDORF - SURHEIM
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

**18. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGS-/LANDSCHAFTSPLANES
IM BEREICH SURHEIM**



B E G R Ü N D U N G

Der Begründung liegt der Änderungsplan, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 07.01.2022 zugrunde.

Der Gemeinderat von Saaldorf-Surheim hat am 20.05.2021 die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Planung

1. Änderungsgründe

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim stimmt in weiten Teilen des Ortes Surheim nicht mit den inzwischen aufgestellten Bebauungsplänen und der tatsächlichen Nutzung überein, so dass eine Änderung geboten ist. Dies trifft insbesondere den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Surheim-Südost“, der derzeit neugefasst wird und aufgrund der vorhandenen und auch künftig gewünschten Nutzungsmischung in mehreren Teilbereichen Urbanes Gebiet festsetzt. Einige Flächennutzungsplanänderungen für bereits bestehende Baugebiete erlangten ferner keine ordnungsgemäße Rechtskraft. Auch ist im Westen von Surheim die Erschließung des Gewerbegebietes und dessen Abgrenzung anders realisiert worden als ursprünglich geplant. Zusätzlich sollen aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfes maßvolle Erweiterungen insbesondere für Wohnnutzung erfolgen. Ebenso entspricht die dargestellte Ein- und Durchgrünung in Teilen nicht mehr dem aktuellen Stand.

Es ist daher beabsichtigt, für den Bereich des Hauptortes Surheim den Flächennutzungsplan einerseits an die derzeitigen Gegebenheiten und Ziele anzupassen und andererseits auch eine moderate Erweiterung für künftige Vorhaben zu ermöglichen. Dadurch soll auch dem anhaltenden Bedarf der örtlichen Bevölkerung an zusätzlichem Wohnraum nachgekommen werden.

2. Übergeordnete Planungsziele

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.01.2020)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sind die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit formuliert.

Die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen **Ziele** sind rechtsverbindlich und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Sie können nicht überwunden werden, lassen jedoch je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes sind dagegen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessungsausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Unter anderen sind folgende Ziele und Grundsätze bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung zu beachten:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3.1. Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

5.1. Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

2.2. Regionalplan Region Südostoberbayern

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind. Er stellt die Leitlinien der künftigen räumlichen Entwicklung dar. Die Ziele des Regionalplanes basieren auf den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern.

Gemäß Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist im Regionalplan unter anderen folgendes festgehalten:

II Siedlungswesen

1 (G) Leitbild

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

3.2 (Z) Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren.

3. Ortsentwicklungskonzept

Ein Grundanliegen des Ortsentwicklungskonzeptes ist eine Vermeidung von Zersiedelung und Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte Saaldorf und Surheim. Damit soll auch der Fortbestand der vorhandenen Versorgungseinrichtungen sichergestellt, eine effiziente Nutzung der Infrastruktur gewährleistet und die Qualität des Ortskernes erhalten werden. Entwicklungspotential für Siedlungserweiterungen werden vor allem in Richtung West bzw. Nordwest gesehen.

4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

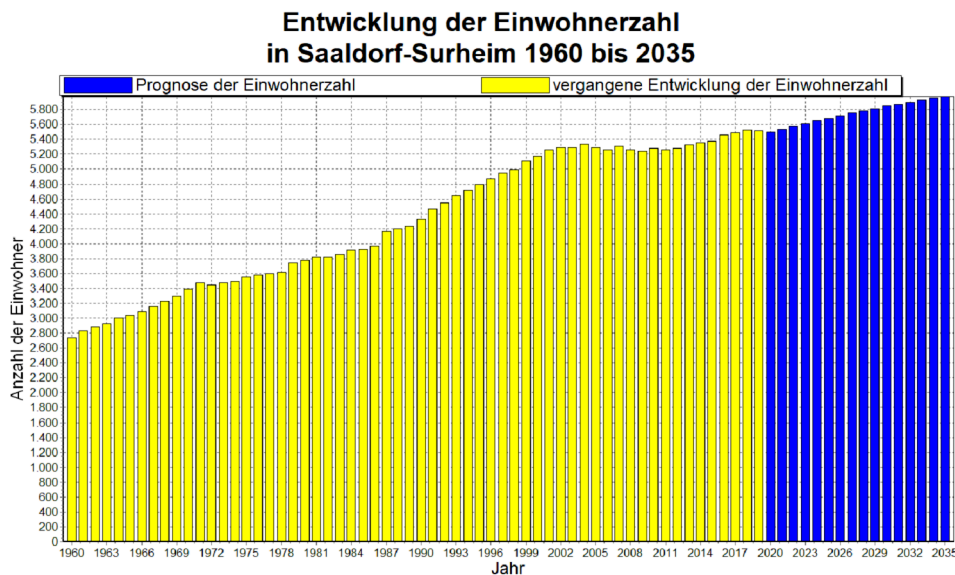
Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kommt es an den Ortsrändern von Surheim zu maßvollen Erweiterungen und damit zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist daher zu begründen.

Aufgrund der Lage der Gemeinde Saaldorf-Surheim in einem sich dynamisch entwickelnden Teilraum in direkter Nähe zum Oberzentrum Freilassing und dem Großraum Salzburg ist in der Gemeinde aktuell sowie auch künftig ein steigender Siedlungsflächenbedarf gegeben.

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat im Jahr 2020 eine **Sozialraumanalyse** erstellen lassen. Demnach wird die Zahl der gesamten Bevölkerung in der Gemeinde Saaldorf-Surheim, ausgehend von 5.500 Einwohnern zum 11.08.2020 künftig weiter steigen (siehe nachstehende Abbildung) und für das Jahr 2035 wird eine Einwohnerzahl von rund 5900 prognostiziert. Die Zahl der Einwohner pro Haushalt wird in der Sozialraumanalyse mit 2,6 angegeben. Daraus würde sich für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf von 154 zusätzlichen Wohnungen ergeben. Der Geschosswohnungsindex (Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden) beträgt in Saaldorf-Surheim 1,54. Demnach besteht bei gleichbleibender Struktur ein Bedarf an 100 Wohngebäuden.

Die Baulandflächen in den bestehenden Baugebieten sind bereits weitgehend vergeben und baulich genutzt. Die noch vorhandenen Baulücken stehen leider für den künftigen Bedarf nur in eingeschränkter Zahl zur Verfügung.

Eine maßvolle Neuausweisung ist dringend erforderlich um insbesondere junge Familien am Ort zu halten.



Die Flächeninanspruchnahme kommt vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung zugute, dient der längerfristigen Baulandvorsorge und wird durch maßvolle Arrondierungen relativ gering gehalten. Gleichzeitig wird eine Nachverdichtung innerhalb des Ortsteiles angestrebt, so dass den Zielen der Flächenparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums im Wesentlichen nachgekommen werden kann.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Surheim ist einer der beiden Hauptorte der Gemeinde Saaldorf-Surheim und liegt im östlichen Teil des Gemeindegebietes. Die Größe des gesamten Änderungsbereiches umfasst ca. 69,5 ha.

Das Ortszentrum hat sich im Bereich der Kirche entwickelt. Entlang der Kreisstraße BGL 2 konzentrieren sich verschiedene zentrale Nutzungen der Bereiche Nahversorgung, Dienstleistung und Gesundheitsvorsorge. Südlich der Kirche mit Friedhof befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Schule, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke sowie öffentliche Grünflächen mit Sport- und Spielanlagen. Daran anschließend überwiegt eine lockere, gut durchgrünte Wohnbebauung mit einzelnen dazwischen liegenden gewerblichen Nutzungen. Im Osten, Südosten und Süden haben sich Wohngebiete entwickelt. Im Westen befinden sich Gewerbegebiete. Landwirtschaftliche Nutzungen mit Viehhaltung sind im derzeit noch dargestellten Dorfgebiet im Nordwesten des Änderungsbereiches nicht mehr vorhanden. Insofern entspricht die Darstellung nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Nur in dem im Nordosten angrenzenden Ortsteil Gerspoint sind noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Am südlichen Ortsrand von Surheim befindet sich ein Kindergarten und am südwestlichen Ortsrand ein Seniorenheim. Der gesamte Ort ist gut durchgrünt und weist einige innerörtlich gelegene private Grünflächen sowie Obstgärten auf.

Derzeit ist der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan größtenteils als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die zentralen Flächen um Kirche und Schule sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Nördlich davon sind die durch ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen geprägten Bereiche als Dorfgebiet ausgewiesen. Beiderseits der BGL2 sind die bestehenden Sportanlagen als öffentliche Grünfläche dargestellt. Südlich davon schließt ein kleinräumiges Gewerbegebiet, ein Mischgebiet und ein Sondergebiet für Seniorenheim an. Im Westen sind Gewerbegebiete dargestellt.

Im Änderungsbereich liegen folgende Bebauungspläne:

Laufener Straße, Spitzauer Wiese, Teisenbergstraße, Helfau I, Helfau II, Helfau III, Surheim Nordost, Surheim Südost I (wird demnächst durch Surheim Südost ersetzt), Surheim Südost (alt, wird demnächst durch Surheim Südost ersetzt), Putzenau, Schrankbaum I, Schrankbaum II, Schrankbaum III, Reitholz I und Reitholz II.

Die umgebenden Flächen sind im Wesentlichen als Wiesen, teils auch als Acker landwirtschaftlich genutzt. Südöstlich schließt eine Waldfläche an. Nördlich des Friedhofes befindet sich ein Grünzug mit einem Weiher.

Westlich des Planungsgebietes verläuft die Sur mit ihren Ufergehölzstreifen. Entlang der Sur liegt ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ 100) der Sur, des Sonnwiesgrabens und des Mittergrabens. Dieses ragt hier geringfügig in den Geltungsbereich. Allerdings sind hier im Wesentlichen Grünflächen betroffen. Nur in einem Teilabschnitt grenzen die Gefährdungsfläche und das Gewerbegebiet direkt aneinander an. Hingegen ragen die Gefährdungsflächen bei Extremhochwasser (HQ Extrem) deutlicher in den Planungsbereich. Es sind jedoch überwiegend bereits bebaute Flächen betroffen. Bei neu ausgewiesenen Bereichen ist die Hochwasservorsorge zu beachten. Der genaue Grenzverlauf der Hochwassergefahrenflächen ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Ganz im Südosten ist auch ein Teilbereich des bestehenden Kindergartens von dem HQ 100 Bereich des Mittergrabens betroffen.

Die Sur und Teile des Uferbereiches sind ferner Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes „Uferbereiche des Waginger Sees, Götzingen Achen und untere Sur“ (ID 8143-371). Das FFH-Gebiet ragt ganz im Südwesten geringfügig in die Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Gelände ist weitgehend eben.

6. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-72-130-76: Kath. Pfarrkirche St. Stephan, Saalbau mit Satteldach und Westturm, spätgotisch, um 1500, auf romanischer Grundlage, im 17./18. Jh. barock überformt; mit Ausstattung; Kapelle, in Friedhofsmauer integriert, mit Putzgliederung und Satteldach, neugotisch, um 1900; mit Ausstattung; im Friedhof Kriegerdenkmal, monumentale Stele mit Kriegerrelief, nach 1918, ergänzt um zwei Inschrifttafeln, nach 1945. Adresse: Schulstraße 5

D-1-72-130-81: Kapelle, kleiner Walmdachbau, schmiedeeisernes Gitter bez. 1765. Adresse: Schulstraße 1

Im Änderungsbereich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-1-8143-0231: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan in Surheim und ihrer Vorgängerbauten. Adresse: Fl.Nr. 1/1, 2, 4/2 (Gemarkung Surheim).

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und im 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.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

7. Geplante Änderungen

Der Änderungsbereich umfasst den Großteil des Hauptortes Surheim sowie einen Großteil des westlich angrenzenden Gewerbegebietes Helfau.

Zur Ermöglichung einer Innenentwicklung wurden in den vergangenen Jahren bereits bei verschiedenen bestehenden Bebauungsplänen Innenentwicklungspotentiale erhoben und deren Realisierung durch eine Neuaufstellung der Bebauungspläne ermöglicht. Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Surheim Südost in Überarbeitung. Die Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie Dorf- und Sportplätzen soll auch künftig erhalten bleiben. Mit den bisherigen großflächig ausgewiesenen Baugebietskategorien Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Sondergebiet, Flächen für Gemeinbedarf ist die erforderliche und gewünschte Gebietserhaltung und -entwicklung nicht erreichbar. Ziel ist die Erhaltung der dörflich geprägten Struktur in ihrer Vielfalt und Nutzungsmischung. Daher sieht der Bebauungsplan Surheim Südost in weiten Teilen des Ortes nun ein Urbanes Gebiet vor. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist daher eine entsprechende Anpassung und Weiterentwicklung in den angrenzenden Bereichen erforderlich. Das Urbane Gebiet erstreckt sich im Wesentlichen beiderseits der Laufener Straße, Freilassinger Straße, Schulstraße und in Richtung Helfau. Es umfasst auch den bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Schulstandort im Zentrum, das bisherige Sondergebiet für Seniorenheim im Süden und die landwirtschaftliche Hofstelle in Schrankbaum. Durch diese Darstellung soll der Funktion des Gebietes im Hinblick auf die bestehende Nutzungsvielfalt und zentrale Bedeutung der Einrichtungen Rechnung getragen werden. Das Vorhandensein einer Nutzungsmischung stellt ein charakteristisches Merkmal des

Urbanen Gebietes dar. Allerdings ist im Gegensatz zum Mischgebiet ausdrücklich keine Gleichgewichtigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich. Insofern kann durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes eine weitgehende Erhaltung des derzeitigen Gebietscharakters erzielt werden.

Um die weitgehend dörflich geprägten Siedlungsstrukturen maßvoll weiter zu entwickeln und eine im Verhältnis zur bestehenden Bebauung zu dichte Bauweise im Urbanen Gebiet zu vermeiden soll die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze für Urbane Gebiete keinesfalls ausgeschöpft und im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechend geregelt werden.

Das Urbane Gebiet als Art der Nutzung widerspricht dabei trotz des ggf. irreführenden Begriffs „urban“ nicht dem dörflichen Charakter, da gerade dieses Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen auch für zentrale Bereiche in Dörfern typisch ist. So heißt es z.B. in Entwurf zur derzeit laufenden 15. Änderung des Regionalplans Südostoberbayern unter 2.1.2: „Die Ortszentren der Gemeinden sollen als attraktive Wohn-, Arbeits- und Versorgungsschwerpunkte sowie als soziale Treffpunkte gestärkt werden. Hierzu sollen die unterschiedlichen Funktionen in möglichst enger räumlicher Zuordnung erhalten und weiterentwickelt werden.“

Das früher für gemischt genutzte Bereiche häufig verwendete Dorfgebiet ist im Änderungsbereich aufgrund des Rückgangs der Landwirtschaft nicht mehr angemessen, ein Mischgebiet kommt ebenfalls nicht in Betracht, da ein Gleichgewicht der Nutzungen derzeit nicht annähernd vorhanden ist und auch zukünftig nicht erzwungen werden soll, da dies die Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohnraums erheblich einschränken würde.

Konkrete Festsetzungen bezüglich der Dimensionen und der Gestaltung der Baukörper, die verhindern, dass ein städtisches Erscheinungsbild entsteht, sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans und müssen auf Ebene der Bebauungspläne getroffen werden.

Die bestehenden Wohngebiete im Osten und Süden sowie im Nordwesten werden weiterhin als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und teilweise an den vorhandenen Baubestand angepasst. Die bisherige Gemeinbedarfsfläche Kindergarten im Südosten wird mit in das Allgemeine Wohngebiet mitaufgenommen. Im Nordosten wird der Übergangsbereich zu Gerspoint aufgrund der dort vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und bereits bestehenden Ausweisung als Dorfgebiet kleinräumig arrondiert und ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt.

Im Westen wird das bestehende Gewerbegebiet in den Änderungsbereich miteinbezogen, weil hier die Verkehrserschließung deutlich abweichend vom bisherigen Plan realisiert wurde und auch die Randbereiche an die tatsächlichen Gegebenheiten und rechtskräftige Bebauungsplanung anzupassen sind.

Im Bereich des Schulstandortes wird das Urbane Gebiet durch die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf näher konkretisiert und durch die entsprechenden Planzeichen die Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet.

Ebenso wird im Bereich des am südlichen Ortsrand gelegenen Kindergartens das Allgemeine Wohngebiet durch eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Bestimmung Kindergarten überlagert.

Ferner sind die im Änderungsbereich vorhandenen Baudenkmäler (Kath. Pfarrkirche St. Stephan, Kriegerdenkmal, Marienkapelle) gekennzeichnet.

In den Ortsrandbereichen werden einige unbebaute Außenbereichsflächen als Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet, Dorfgebiet und Gewerbegebiet dargestellt. Der Erweiterungsbe- reich des Gewerbegebietes schließt unmittelbar nördlich an das bestehende Gewerbegebiet an und umfasst überwiegend bebaute Flächen, welche bereits gewerblich genutzt werden. Zur westlich fließenden Sur wird als Pufferzone ebenso wie bei den südlich angrenzenden Gewerbeflächen ein Grünstreifen dargestellt. Die Sur ist hier als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet sowie als Hochwassergefahrenzone HQ 100 ausgewiesen. Dem ist bei einer nachfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sowie geeignete Vorkehrungen zum Hochwasserschutz Rechnung zu tragen.

Zwischen der Sportanlage und dem Gewerbegebiet wird ein kleinräumiges neues Urbanes Gebiet dargestellt, das bisher landwirtschaftlich genutzt war und innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ extrem liegt. Auch hier sind im Rahmen der Bebauungsplanung geeignete Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen.

Bei den übrigen Flächen handelt es sich ebenfalls im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Wiesen bzw. ganz im Norden um eine bestehende Tennisanlage. Diese Flächen sollen einer längerfristigen baulichen Entwicklung dienen und sicherstellen, dass auch künftig Baugebiete für die einheimische Bevölkerung geschaffen und dem anhaltenden Wohnungsbedarf nachgekommen werden kann. Da der Baulandbedarf nur zu einem kleinen Teil durch Innenbereichsverdichtung gedeckt werden kann, ist diese Vorsorge unverzichtbar um die einheimische Bevölkerung

am Ort zu halten und insbesondere jungen Familien eine Perspektive zu bieten. Da gemäß Landes- und Regionalplanung die Baulandentwicklung vorrangig im Bereich der Hauptorte erfolgen soll, entspricht die Ausweisung den übergeordneten Planungszielen.

Diese Erweiterungsbereiche sind im nachstehenden Plan gekennzeichnet und weisen folgende Flächen auf:

WA :	ca. 40475 m ²
MU :	ca. 8040 m ²
MD:	ca. 2150 m ²
GE:	ca. 3370 m ²

Die Erweiterungsbereiche, die gegebenenfalls für Wohnzwecke genutzt werden können umfassen somit insgesamt ca. 50665 m². Bei einem Anteil für Erschließung von 20 % verbleiben ca. 40532 m² Nettobauland. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m² · 800 m² können rund 58 Bauparzellen entstehen. Entsprechend der vorherrschenden Baustruktur und der teilweisen Nutzung des Urbanen Gebietes für gewerbliche und sonstige Zwecke, ist somit mit ca. 55 Wohnhäusern zu rechnen. Dem steht gemäß der Berechnung unter Pkt. 4 ein Bedarf an 100 Wohngebäuden gegenüber. Durch die Baulandausweisung können somit ca. 55 % des längerfristigen Bedarfes gedeckt werden.

Die Einbindung der neuen Baulandflächen in das Orts- und Landschaftsbild wird durch großzügige Grünflächen gewährleistet.



Abb. Neuausweisung noch unbebauter Flächen (WA, MU, GE)

Im Ortszentrum werden weiterhin die bestehenden Sportplätze, Spielplätze, Parkanlagen und der Friedhof ausgewiesen. Innerörtliche private Grünflächen, die erhalten bleiben sollen sowie Ortsrandeingrünungen, Obstgärten und einige bestehende Gehölze werden als solche dargestellt.

Nördlich des Friedhofes befindet sich ein Grünzug mit einem Weiher. Der westliche Teilbereich der Fläche ist als Biotop kartiert (Biotop Nr. 8143-0064-002: Weidengebüsche mit Weiher, vegetationsfreie Wasserfläche in geschützten Stillgewässern, Großröhricht, Unterwasser- und Schwimmblattvegetation). Westlich bzw. südwestlich wird das Gewerbegebiet durch die Sur begrenzt. Das Gewässerbegleitgehölz ist im südwestlichen Teil ebenfalls als Biotop kartiert (Biotop Nr. 8143-1214-002: Gewässerbegleitgehölz, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur). Südlich von Gerspoint befindet sich Biotop Nr. 8143-1068-003, ein Teich mit Schwimmblattvegetation (Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, Vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern).

Im Südosten wird der im Anschluss an den Kindergarten gelegene bestehende Skater- und Spielplatz aufgelassen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die übrigen im Geltungsbereich dargestellten Flächen für die Landwirtschaft waren auch bisher schon so ausgewiesen und dienen nur der Klarstellung bzw. resultieren aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

Ferner werden die im Änderungsbereich gelegenen bzw. diesen berührenden Hochwassergefahrenflächen HQ 100 und HQ extrem der Sur, des Sonnwiesgrabens und des Mittergrabens nachrichtlich aufgenommen. Ebenso wird das FFH- Gebiet an der Sur (Uferbereiche des Waginger Sees, Götzinger Achen und untere Sur%ID 8143-371) dargestellt.

8. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist im Wesentlichen durch die bestehenden Verkehrsanlagen gegeben. Diese sind im Plan als Verkehrsflächen dargestellt. Sofern für Erweiterungsbereiche schon konkrete Planungen bestehen, wurden diese ebenfalls aufgenommen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation.

Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Müllbeseitigung ist durch die bestehenden Anlagen gesichert. Das Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit versickert.

B) Wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Durch die vorliegende Änderung erfolgt im Wesentlichen eine Anpassung an aktuelle Gegebenheiten und eine maßvolle Arrondierung und Erweiterung. Die gewachsene dörfliche Struktur kann durch die Ausweisung weiterer Bereiche als Urbanes Gebiet auch künftig erhalten und weiterentwickelt werden.
2. Die maßvolle Neuausweisung bzw. Arrondierung ermöglicht eine längerfristige Baulandvorsorge für die örtliche Bevölkerung und trägt damit zum Teil zur Deckung des künftigen Wohnraumbedarfes bei.
3. Durch die vorgesehenen maßvollen Erweiterungen ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild zu rechnen. Auf eine Einbindung durch entsprechende Grünstrukturen ist geachtet.
4. Die Arrondierungen ermöglichen eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Folgenden dargelegt.

1.2. Beschreibung des Vorhabens

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Surheim soll die Darstellung im Wesentlichen an aktuelle Gegebenheiten angepasst und kleinräumig erweitert werden. Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen dörflichen Struktur mit ihrer Nutzungsvielfalt wird ein Teil des Ortes nun als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Die durch Wohnnutzung geprägten Teilbereiche bleiben als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Ort ist gut durchgrünt und es gibt mehrere für das Ortsbild bedeutsame Grünstrukturen sowie öffentliche Grünflächen.

Durch maßvolle Erweiterungen und kleinräumige Arrondierungen werden auch noch nicht baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Dies betrifft im Wesentlichen Neuausweisungen von Wohngebieten im nördlichen Teil sowie kleinräumige Arrondierungen im Bereich des Urbanen Gebietes sowie eine maßvolle Erweiterung des Gewerbegebietes.

Zur Eingrünung der Ortsränder sind teilweise sonstige Grünflächen und bestehende Obstwiesen dargestellt. Der gesamte Änderungsbereich umfasst rund 69,5 ha.

1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan Südostoberbayern zu beachten.

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2020) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2020, 3.) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Siedlungsentwicklung soll sich an der Raumstruktur orientieren und ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden und eine Ausrichtung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen (B. II.1.) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (B.II.3.1.Z). Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öff. Personennahverkehrs konzentrieren (B.II.3.2 (Z)).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kann den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes somit weitgehend entsprochen werden.

Saaldorf-Surheim gehört auch seit 2010 zum Biosphärenreservat Berchtesgadener Land, das seitdem den ganzen Landkreis umfasst.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim liegt in der naturräumlichen Haupteinheit sSalzach . Hügeland% Das Relief wurde im Wesentlichen durch den Salzachgletscher geprägt.

Surheim liegt im Bereich eines würmeiszeitlichen Niederterrassenschotterfeldes. Laut Bodenschätzungskarte besteht der Untergrund überwiegend aus lehmigem Sand bzw. sandigem Lehm guter Zustandsstufe.

Das Gebiet ist bereits überwiegend baulich genutzt, so dass die natürliche Bodenfunktion bereits in Teilen eingeschränkt ist. Die kleinräumigen Arrondierungen sind größtenteils als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Über Altlastenverdachtsflächen ist nichts bekannt.

Auswirkungen:

Durch die Änderung der Gebietskategorie auf Urbanes Gebiet sowie die Anpassung des Baulandes an die bestehenden Gegebenheiten ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Durch die maßvollen Erweiterungen im Randbereich ist mit einem gewissen Verlust an Freiflächen und zusätzlichen Bodenversiegelungen durch die bauliche Nutzung zu rechnen. Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung allerdings nicht zu befürchten.

Es sind somit baubedingt und betriebsbedingt durch die Flächennutzungsplanänderung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit und anlagenbedingt durch kleinräumige Siedlungserweiterung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Norden des Änderungsbereiches befindet sich ein Grünzug mit einem Weiher. Der Bereich ist als Biotop kartiert und als sonstige Grünfläche mit Wasserfläche und Gehölzbestand dargestellt. Das Urbane Gebiet rückt zwar etwas näher an den Weiher heran als das bisherige Dorfgebiet, aber die Darstellung orientiert sich im Wesentlichen am tatsächlichen Bestand.

Im Westen verläuft die Sur mit ihrem Gewässerbegleitgehölz. Dieses ist ebenfalls entsprechend dem tatsächlichen Bestand dargestellt. Die Sur ist ferner Teil eines Fauna-Flora-Habitat. Gebietes (sUferbereiche des Waginger Sees, Götzinger Achen und untere Sur%ID 8143-371). Das Gewerbegebiet rückt nicht näher heran als bisher. Somit ergibt hier sich keine wesentliche Änderung zur bisherigen Planung.

Entlang der Sur ragen die sGefährdungsflächen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ 100) der Sur, des Sonnwiesgrabens und des Mittergrabens%geringfügig in den Geltungsbereich. Hiervon sind allerdings im Wesentlichen nur Grünflächen betroffen. Nur in einem kurzen Teilabschnitt grenzen die Gefährdungsfläche und das Gewerbegebiet direkt aneinander an. Gefährdungsflächen bei Extremhochwasser (HQ Extrem) liegen allerdings auch im Planungsbereich. Es sind je-

doch überwiegend bereits bebaute Flächen betroffen. Bei einzelnen Neuausweisungen ist im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung die Hochwasservorsorge zu beachten. Dies betrifft im Wesentlichen das kleinräumige Urbane Gebiet zwischen Gewerbegebiet und Sportanlage.

In Surheim liegen keine Quellen und es sind auch keine Wasserschutzzonen von der Änderung betroffen. Da der Ort im Wesentlichen bereits bebaut ist, ist nur infolge der Erweiterungsbereichen mit einer gewissen Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort in den Untergrund zu versickern. Die häuslichen Abwässer werden durch Anschluss an die Ortskanalisation entsorgt.

Auswirkungen:

Da das anfallende Niederschlagswasser versickert wird und nur eine maßvolle Erhöhung der Versiegelung zu erwarten ist, können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate relativ gering gehalten werden. Eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ist aufgrund der Nutzung und der geregelten Ableitung des Schmutzwassers ebenso nicht zu befürchten.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist die Bebaubarkeit und Nutzung der einzelnen wenigen noch unbebauten Flächen im Gefahrenbereich im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

Es wird daher insgesamt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser gerechnet.

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und durchwegs gut durchgrünt. Im zentralen Bereich befinden sich öffentliche Grünflächen (Sportanlagen, Spielplatz, Park und Friedhof). Diese bleiben im Wesentlichen weiter bestehen. Zur Eingrünung sind sonstige Grünflächen mit Gehölzbeständen ausgewiesen. Innerörtlich sind einige erhaltenswerte Einzelbäume dargestellt.

Im Geltungsbereich liegen folgende Biotope, die unverändert erhalten bleiben:

Biotop Nr. 8143-0064-002: Weidengebüsche mit Weiher, vegetationsfreie Wasserfläche in geschützten Stillgewässern, Großröhricht, Unterwasser- und Schwimmblattvegetation.

Biotop Nr. 8143-1068-003: Teich mit Schwimmblattvegetation südlich von Gerspoint; Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, Vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern.

Biotop Nr. 8143-1214-002: Gewässerbegleitgehölz, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur.

Über das Vorhandensein geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb der bestehenden und neu geplanten Baugebiete ist nichts bekannt. Auch befinden sich im Änderungsbereich keine FFH- und Vogelschutzgebiete, die durch die bestehende oder künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten. Die westlich des Geltungsbereiches fließende Sur ist allerdings Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes „Uferbereiche des Waginger Sees, Götzinger Achen und untere Sur“ (ID 8143-371). Das bestehende Gewerbegebiet rückt jedoch nicht näher an das Gewässer heran als bisher. Ebenso ist bei der kleinräumigen Erweiterungsfläche im Nordwesten als Puffer ein Grünstreifen zur Sur dargestellt. Hier sind bei nachfolgenden Bauungsplänen gegebenenfalls geeignete Auflagen vorzusehen, durch die eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sicher vermieden werden kann.

Ganz im Süden grenzen an den Änderungsbereich Waldflächen an. Allerdings sind die Baugebiete hier bereits bebaut.

Die geplanten noch unbebauten Erweiterungsflächen sind überwiegend als landwirtschaftliche Wiesen intensiv genutzt.

Auswirkungen:

Da der Geltungsbereich bereits weitgehend bebaut ist und nur kleinräumige Siedlungsabrundung sowie maßvolle Erweiterungen vorgesehen sind, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Grünbestände durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Es wird daher mit keinem nennenswerten Verlust an Pflanzen und Tieren gerechnet. Lediglich durch einzelne mögliche Baumaßnahmen im Nahbereich von Grünbeständen könnte es zu temporären baubedingten Auswirkungen durch Staub und Erschütterungen kommen.

Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden aber dennoch sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt als gering eingestuft.

2.4. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim wird dem Klimabezirk „Oberbayerischen Alpenvorland“ zugeordnet. Charakteristisch sind die Stau- und Föhneffekte, die aufgrund der Luftströme durch die Alpen entstehen. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 8°C. Die Jahresniederschlagsmenge schwankt zwischen 1100 und 1300 mm.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits überwiegend bestehenden Bebauung wird es durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu keiner grundlegenden Veränderung der bestehenden lockeren, gut durchgrüntem Siedlungsstruktur kommen. Daher sind auch kein gravierender Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Durch künftige Bau- oder Umbaumaßnahmen entstehen gegebenenfalls temporäre Belastungen durch Staubbentwicklung und Baumaschinen. Diese sind jedoch aufgrund ihrer beschränkten zeitlichen Wirkung auf betroffene Anrainer als gering einzustufen.

Somit ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.5. Schutzgut Mensch und Siedlung

Beschreibung:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die bereits erfolgten Siedlungsabrundungen reagiert und maßvolle Erweiterungen ermöglicht. Aufgrund der gewachsenen dörflichen Struktur und gemischten Nutzung wird zur Erhaltung und künftigen Weiterentwicklung ein Teil des Siedlungsgebietes als Urbanes Gebiet ausgewiesen, welches unter anderem Anlagen für sportliche Zwecke weiterhin vorsieht. Die überwiegend mit Wohnhäusern bebauten Bereiche bleiben auch künftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die bestehenden öffentlichen Grünflächen stehen größtenteils unverändert für Sport und Erholung zur Verfügung. Die Fläche der Tennisanlage im Norden des Änderungsbereiches wird in das Urbane Gebiet mitaufgenommen. Der Skater- und Spielplatz am Ortsrand von Schrankbaum entfallen und werden wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Übrigen sind von den maßvollen Erweiterungen insbesondere landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen, Erholungsgebiete öffentliche Grünflächen werden hierfür nicht beansprucht.

Die neu ausgewiesenen Wohngebietsflächen im Osten liegen zwar teilweise weniger als 120 m von landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung entfernt, rücken aber nicht näher an diese heran als bereits bestehende Wohngebäude in deren Umfeld. Insofern ist voraussichtlich mit keiner Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebsführung bzw. unzumutbarer Geruchsbelästigung zu rechnen. Dies ist gegebenenfalls im Rahmen der Aufstellung von künftigen Bebauungsplänen in den betroffenen Bereichen zu prüfen.

Angrenzend an die westlich der Freilassinger Straße gelegene Sportanlage wird eine bisherige landwirtschaftliche Fläche nun als Urbanes Gebiet dargestellt. Der Abstand der künftigen Bebauung von den Sportanlagen, die konkrete Nutzung dieses Bereiches und gegebenenfalls erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen ist im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung entsprechend zu konkretisieren um künftige Konflikte zu vermeiden.

Surheim ist durch die bestehenden Verkehrsanlagen gut erschlossen. Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der BGL 2 ist eine Belastung durch Verkehrslärm gegeben. Insofern ergibt sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes aber keine wesentliche Verschärfung der Situation.

Auswirkungen:

Durch die Festsetzung des Urbanen Gebietes kann der derzeitigen Gemengelage Rechnung getragen und eine weitere Stärkung und Entwicklung des Dorfkerns ermöglicht werden. Für die Bewohner kann dadurch die Nahversorgung gesichert und das traditionelle Dorfgefüge erhalten werden. Die Lärmrichtwerte im Urbanen Gebiet liegen mit 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts über jenen des Allgemeinen Wohngebietes. Insofern resultiert daraus eine Verringerung des Schutzanspruches der Bewohner des bisher im WA gelegenen Gebietes. Allerdings ist die Immissionssituation auch derzeit bereits gegeben und wird sich durch die Änderung der Gebietskategorie vermutlich nicht wesentlich verschärfen.

Da der Geltungsbereich im Wesentlichen bereits bebaut ist, ist von keiner wesentlichen baubedingten Lärm- und Staubbbelastungen für die örtliche Bevölkerung auszugehen. Lediglich im Nahbereich der Erweiterungsgebiete kann es baubedingt zu temporären Lärm- und Staubbbelastungen bei der Errichtung Neubauten kommen. Von wesentlichen Auswirkungen ist aber nicht auszugehen.

Durch die Auflassung des Skater- und Spielplatzes ergibt sich ein gewisser Verlust an Sport- bzw. Erholungsflächen. Nennenswerte Auswirkungen auf die Erholungsqualität in den privaten Gärten sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist somit im Hinblick auf das Schutzgut Mensch aufgrund der bestehenden Immissionssituation und dem Verlust an Sport-/Erholungsflächen mit anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit und baubedingt von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Änderungsbereich ist bereits weitgehend bebaut und gut durchgrünt. Öffentlichen Straßenzüge und Plätze sind entsprechend ausgebaut, gestaltet und gepflegt. Die öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten verfügen über ausreichend große Freiräume und Außenanlagen. Die vorhandenen Sportanlagen schließen unmittelbar an die öffentlichen Einrichtungen an. Das Ortsbild ist geprägt von einer lockeren Bebauung. Die kleinräumigen Erweiterungsbereiche beschränken sich im Wesentlichen auf den nördlichen und nordöstlichen Ortsrand.

Auswirkungen:

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nur maßvolle Erweiterungen ermöglicht werden, die durch bestehende Grünstrukturen gut eingebunden sind, ist davon auszugehen, dass das bestehende Orts- und Landschaftsbild weitgehend erhalten bleiben wird.

Es wird daher sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet.

2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Geltungsbereich sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

D-1-72-130-81: Schulstraße 1; Marienkapelle, kleiner Walmdachbau, schmiedeeisernes Gitter, bez. 1765.

D-1-72-130-76: Schulstraße 5; Kath. Pfarrkirche St. Stephan, Saalbau mit Satteldach und Westturm, spätgotisch, um 1500, auf romanischer Grundlage, im 17./18. Jh. Barock überformt; mit Ausstattung; Kapelle, in Friedhofsmauer integriert, mit Putzgliederung und Satteldach, neugotisch, um 1900; mit Ausstattung; im Friedhof Kriegerdenkmal, Monumentale Stehle mit Kriegerrelief, nach 1918, ergänzt um zwei Inschrifttafeln, nach 1945.

Ferner liegt im Bereich der Pfarrkirche folgendes Bodendenkmal:

D-1-8143-0231: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan in Surheim und ihrer Vorgängerbauten.

Im Nahebereich des Änderungsgebietes befinden sich weiter folgende Baudenkmäler:

D-1-72-130-90: Laufener Straße 15; ehem. Bauernhaus, Mittertennhaus, zweigeschossiger verputzter Blockbau mit Satteldach, verbretterten Giebel und Hochlaube, 18. Jh.

D-1-72-130-77: Wohnstallhaus; Wohnteil des ehem. Bauernhauses und ehem. Forsthauses, zweigeschossiger Satteldachbau, Blockbauobergeschoss, ornamental und figürlich gestalteter sowie bemalter Malschrot, 18. Jh., Firstpfette bez. 1805

D-1-72-130-39: Gerspoint 2; Wohnstallhaus; Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Blockbau mit Satteldach und Lauben, ehemals bez. 1721, im Kern spätes 17. Jh.

Auswirkungen:

Da das Umfeld der Denkmäler bereits weitgehend baulich genutzt ist, ist durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf diese Denkmäler zu rechnen. Es wird daher von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

2.8. Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches.

2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt	Auswirkungen gesamt
Boden	gering	mittel	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch und Siedlung	gering	mittel	mittel	mittel
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würden die dargestellten Gebiete zum Teil weiterhin nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen. Die vorgesehenen Arrondierungen könnten nicht verwirklicht werden.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist in nachfolgenden Satzungen oder Bebauungsplänen zu behandeln. Durch entsprechende Ausgleichsflächen werden dann künftige Eingriffe kompensiert.

5. Alternative Planungslösungen

Da die Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen auf der bestehenden Nutzungsstruktur aufbaut und nur kleinräumige Arrondierungen und maßvolle Erweiterungen vorsieht, stehen alternative Lösungsvorschläge nicht zur Disposition.

6. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es wurden drei Beurteilungsstufen unterschieden . gering, mittel, hohe Erheblichkeit.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

8. Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Großteil des Ortes Surheim und weist eine Größe von insgesamt ca. 69,5 ha auf.

Das Änderungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut, weist eine gewachsene dörfliche Struktur mit öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten, öffentlichen Grünflächen mit Sport- und Spielanlagen und eine lockere, gut durchgrünten Wohnbebauung auf.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur werden weite Teilbereiche nun als Urbanes Gebiet dargestellt. Dadurch wird eine flexiblere Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen ermöglicht und es können Innenentwicklungspotentiale besser genutzt und Lärmkonflikte vermindert werden. Die überwiegend für Wohnen genutzten Bereiche bleiben als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

An den Ortsrändern wird entsprechend der inzwischen entstandenen Bebauung eine Anpassung vorgenommen und in Teilbereichen erfolgt eine moderate Erweiterung. Die noch unbebauten neuen Baulandflächen werden entsprechend ihrer Lage als Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet oder Gewerbegebiet dargestellt. Bei diesen Flächen handelt es sich mit Ausnahme einer Tennisanlage um landwirtschaftlich genutzte Wiesen ohne Gehölzbestand.

Zur Eingrünung der Ortsränder sind sonstige Grünflächen dargestellt. Soweit vorhanden, sind wesentliche Grünstrukturen im Plan eingetragen.

Da die dargestellten Baugebiete bereits weitgehend bebaut sind, ist hier im Wesentlichen nur in den Erweiterungsgebieten mit zusätzlichen Bodenversiegelungen zu rechnen. Daher sind anla-

genbedingt mittlere Auswirkungen und bau- und betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ebenso ist mit keinem nennenswerten Verlust an Pflanzen und Tieren zu rechnen, so dass diesbezüglich insgesamt von geringen Auswirkungen ausgegangen wird.

Weil mit keinen großflächigen Versiegelungen gerechnet wird und das Niederschlagswasser so weit als möglich versickert wird, ist für das Schutzgut Wasser mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Auch das Orts- und Landschaftsbild wird sich in Folge der Flächennutzungsplanänderung nicht erheblich verändern, so dass die Auswirkungen als gering einzustufen sind. Ebenso werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima erwartet.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist aufgrund der bestehenden Immissionsituation und dem Verlust an Sport-/Erholungsflächen mit anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit und baubedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter wird nicht befürchtet. Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren oder in Satzungen entsprechend zu berücksichtigen und die erforderlichen Ausgleichsflächen zu erbringen.

In Summe sind die Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt daher von geringer Erheblichkeit.

Saaldorf-Surheim, den 0 0 0 0

0 0 0 0 0 0 ..
Andreas Buchwinkler
Erster Bürgermeister