Bedarfsprüfung der Gemeinde Saaldorf-Surheim (Stand: 04.04.2022)
entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020“

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung es Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020“ bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichend Bedarf besteht bzw. ob bestehende Flächenpotenziale für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen genutzt werden können.

1 Strukturdaten

1.1 Einwohnerzahl der Gemeinde

5.589 Einwohner (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stichtag 30.09.2021)

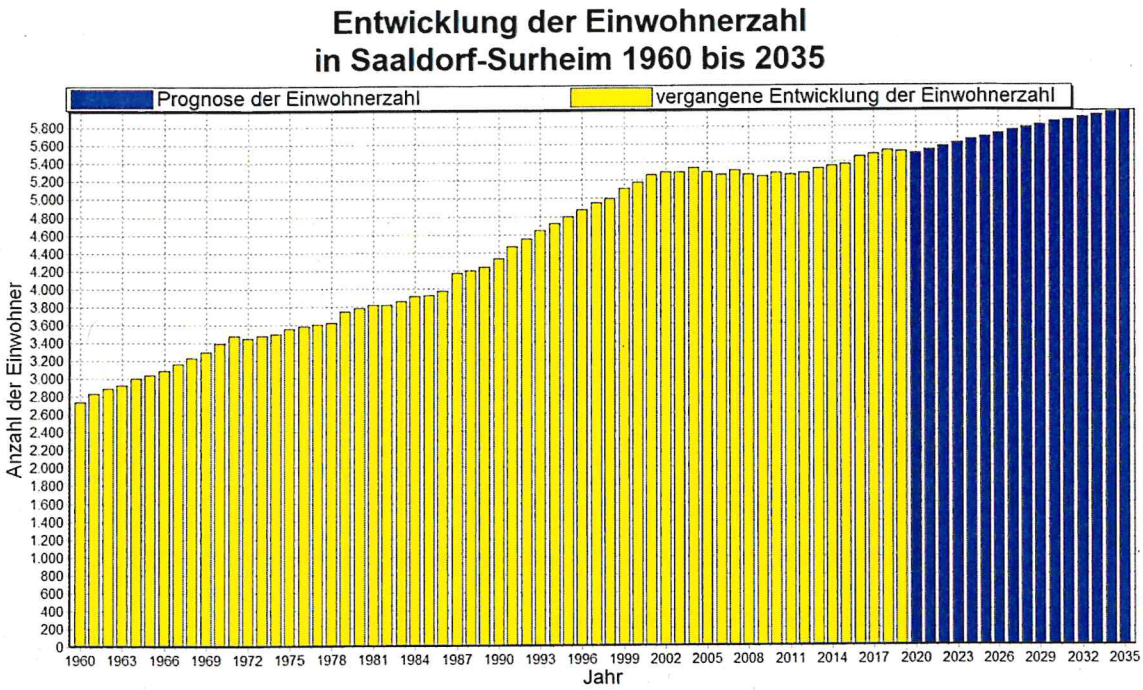
1.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten 10 Jahre

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1]	
		Anzahl	%
2011	5 260	- 21	- 0,4
2012	5 283	23	0,4
2013	5 326	43	0,8
2014	5 360	34	0,6
2015	5 378	18	0,3
2016	5 456	78	1,5
2017	5 491	35	0,6
2018	5 525	34	0,6
2019	5 519	- 6	- 0,1
2020	5 554	35	0,6

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

1.3 Bevölkerungsprognose der Gemeinde

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Saaldorf-Surheim wird für das Jahr 2035 mit ca. 6.000 Einwohnern prognostiziert.



Quelle: Sozialraumanalyse vom Dezember 2020, DEMOSPLAN Demographische und soziale Planungen

1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Die Einwohnerzahl des Landkreises Berchtesgadener Land wird für den 31.12.2040 eine Einwohnerzahl von 109,0 prognostiziert (in 1000 Personen). Dies stellt gegenüber dem Stand vom 31.12.2020 ein Wachstum vom 2,5 % dar.

Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen für Bayern bis 2040

1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde beträgt 2,6 Personen.

Quelle: Sozialraumanalyse vom Dezember 2020, DEMOSPLAN Demographische und soziale Planungen

1.6 Einstufung im Zentrale-Orte-System

Das Gebiet der Gemeinde Saaldorf-Surheim gehört lt. Regionalplan der Region 18 (Südostoberbayern) zum Nahbereich des gemeinsamen Oberzentrums Bad Reichenhall / Freilassing.

Gemäß A II 3.2 (G) des Regionalplans der Region 18 soll der um das Oberzentrum Salzburg gebildete Verdichtungsraum Bad Reichenhall - Freilassing als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden.

1.7 Gebietskategorie gem. LEP

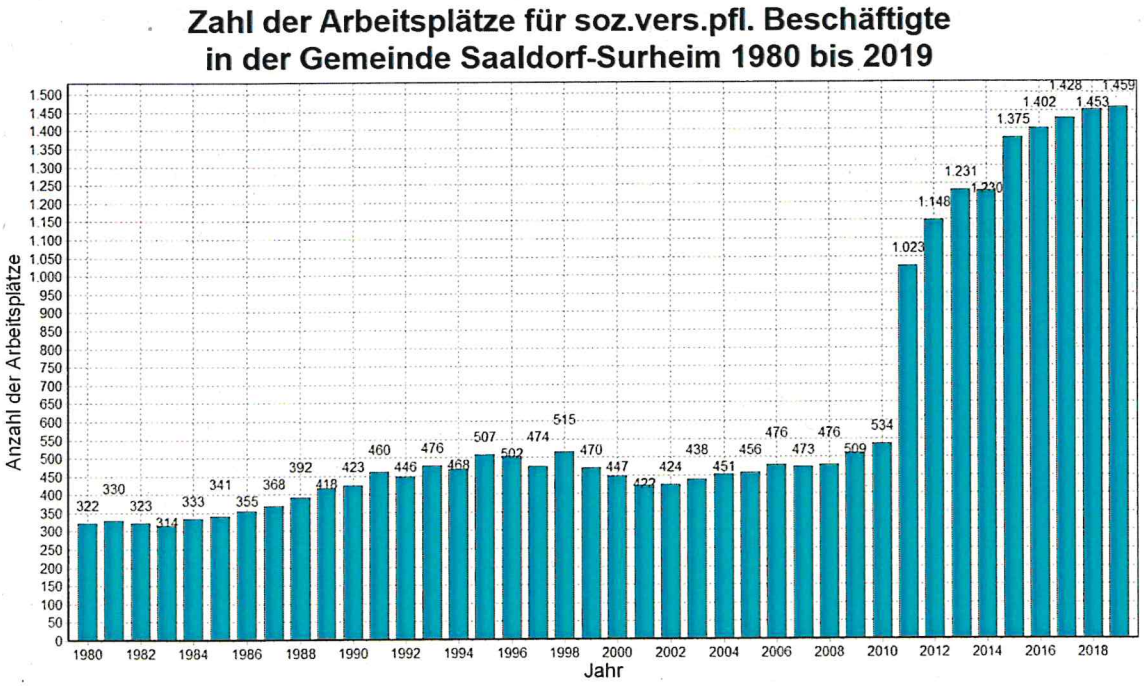
Allgemeiner ländlicher Raum

1.8 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim ist mit der Bundesstraße 20 und der Staatsstraße 2104 sehr gut an das überörtliche Straßennetz sowie auf kurzem Weg an die Oberzentren Bad Reichenhall - Freilassing und Salzburg angebunden. Durch den nahe gelegenen Bahnhof Freilassing, der als Eisenbahnknoten drei Bahnlinien verbindet und in das S-Bahn-System des Großraums Salzburg integriert ist, besteht eine sehr gute Anbindung an das Eisenbahnnetz. Im Zuge des bevorstehenden Ausbaus der Bahnlinie München - Mühldorf - Freilassing ist die Errichtung eines Bahnhaltepunktes in Saaldorf-Surheim an zentraler Stelle zwischen den Hauptorten Saaldorf und Surheim geplant.

1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde

Die Zahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde ist in den vergangenen Jahren Stetig gewachsen. Insgesamt befinden sich (Stand 2019) in der Gemeinde Saaldorf-Surheim 48,7 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer pro 100 Einwohner.



Quelle: Sozialraumanalyse vom Dezember 2020, DEMOSPLAN Demographische und soziale Planungen

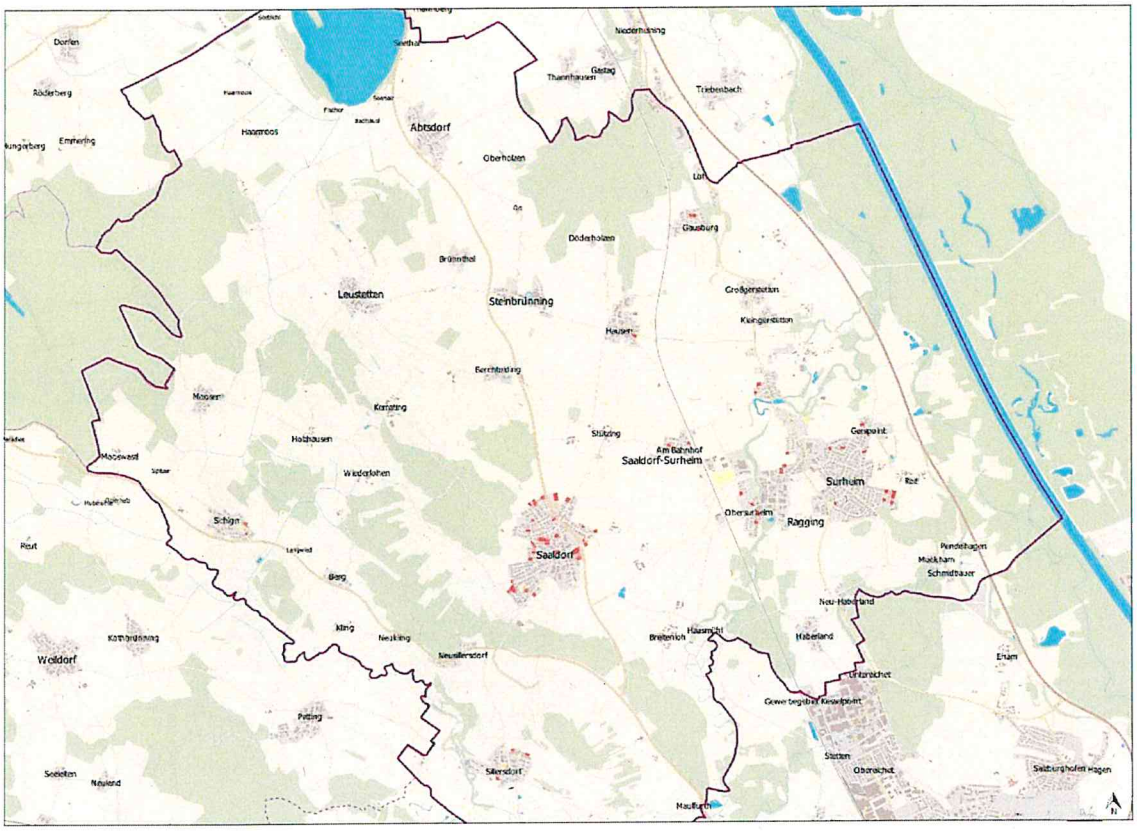
2 Bestehende Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde

2.1 Im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

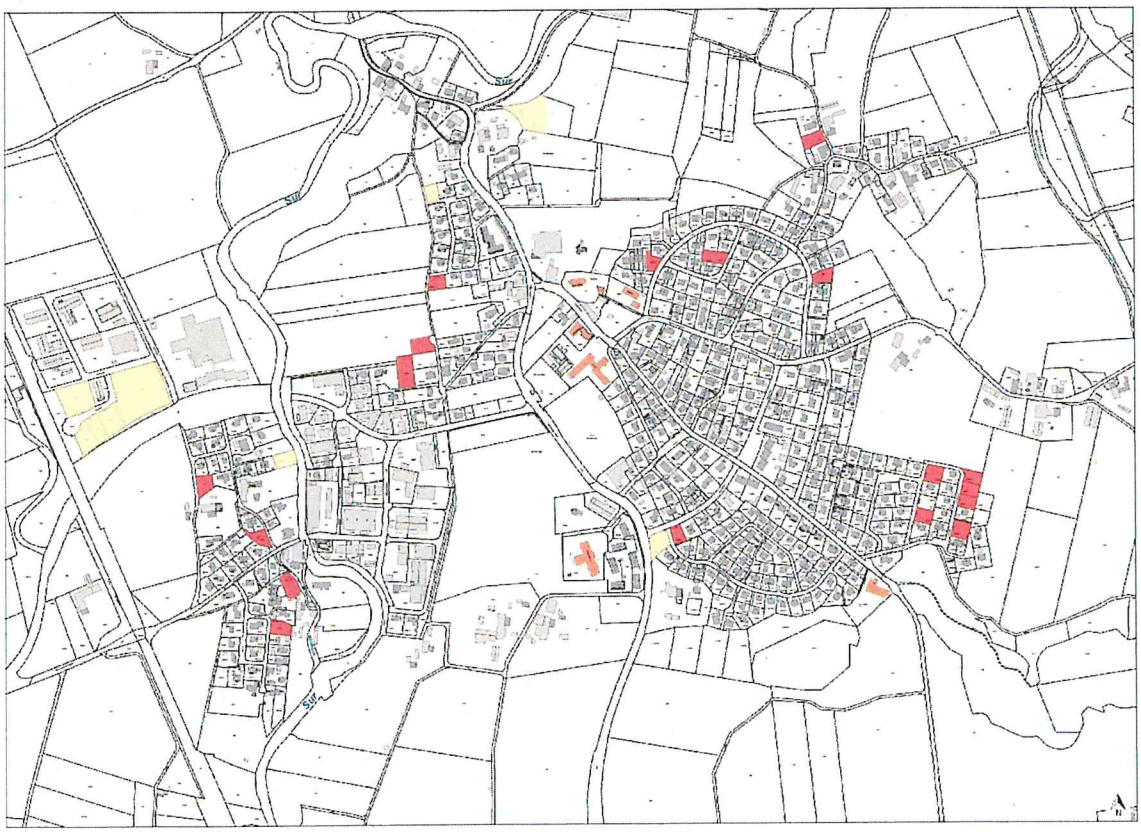
Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden am Ortsrand von Surheim ca. 4 ha, die bisher überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt waren, zu Bauland geändert.
Für 0,7 ha davon laufen bereits Bebauungsplanaufstellungen bzw. konkrete Vorbereitungen dafür. Die übrigen Flächen stehen vorerst aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung.
Die übrigen im FNP dargestellten Baulandflächen befinden sich in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen oder es besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB.

2.2 Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht

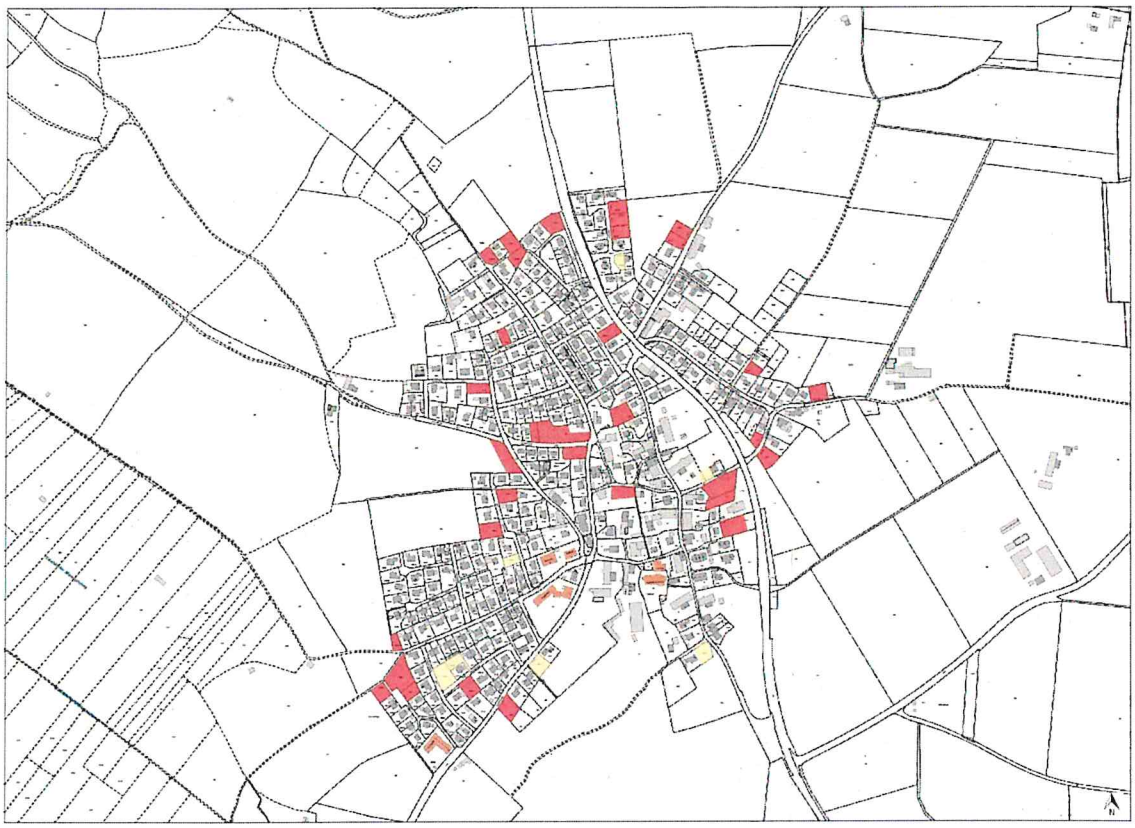
Insgesamt gibt es in der Gemeinde Saaldorf-Surheim ca. 8,9 ha unbebaute Flächen, die größtenteils aufgrund von rechtskräftigen Bebauungsplänen und zum kleinen Teil als Lücken im Innenbereich bebaut werden könnten. Diese sind in den folgenden Plänen rot bzw. gelb dargestellt. Bei den ca. 3,4 ha (ca. 2,0 ha Wohn- oder Mischgebiete, ca. 1,4 ha Gewerbegebebiet) umfassenden gelben Flächen ist der Gemeinde zumindest ein konkretes Interesse der Eigentümer bekannt, diese zu bebauen bzw. zu verwerten, so dass mit einer Bebauung in den kommenden 1 bis 3 Jahren zu rechnen ist. Teilweise bestehen Bauverpflichtungen, mit den Bauvorhaben auf manchen der markierten Grundstücke wurde auch bereits (Stand April 2022) begonnen.
Aufgrund der Eigentumsverhältnisse hat die Gemeinde nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, eine zeitnahe Bebauung der rot Markierten Grundstücke zu erzwingen. Einige der Baugrundstücke an den Ortsrändern werden von ihren Eigentümern noch landwirtschaftlich genutzt. Wo sich die Gelegenheit bietet, ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 6 BauGB auszuüben, wird davon gemäß Grundsatzbeschluss des Gemeinderats konsequent Gebrauch gemacht.



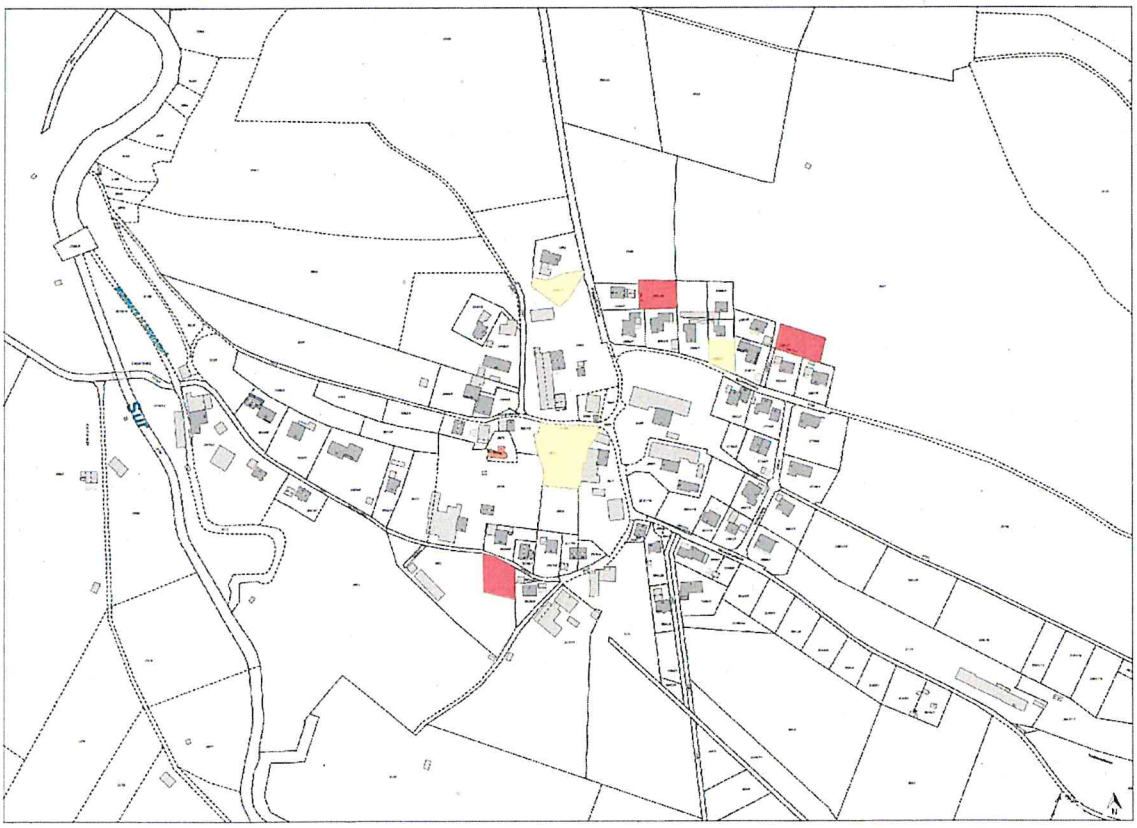
gesamtes Gemeindegebiet



Ausschnitt Surheim



Ausschnitt Saaldorf



Ausschnitt Sillersdorf

2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Da für die Hauptorte nahezu vollflächig Bebauungspläne vorhanden sind, gibt es nur vereinzelte Baulücken in den Nebenorten. Deren Nutzbarkeit für Wohnbauvorhaben ist häufig aber durch die unmittelbare Nähe zur Viehhaltung eingeschränkt. In den unter 2.2 genannten Flächen sind die Lücken im unbeplanten Innenbereich mit enthalten.

2.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude

Es gibt in der Gemeinde Saaldorf-Surheim nur wenige Leerstände. Durch die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken konnten in der Vergangenheit einige zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, drei weitere derartige Projekte mit insgesamt ca. 12 zusätzlichen Wohneinheiten könnten demnächst dank der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Saaldorf Altdorf" umgesetzt werden.
Wo in nennenswertem Umfang und über einen längeren Zeitraum Leerstände vorhanden sind, bietet die Gemeinde den Eigentümern Hilfestellung bei einer möglichen Nutzung oder Verwertung der Objekte an.

2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Möglichkeiten der Nachverdichtung sollen vorrangig genutzt werden. Insbesondere in den Hauptorten Saaldorf und Surheim hat die Gemeinde in den letzten Jahren durch neue Bebauungspläne größeren Spielraum für Nachverdichtungen geschaffen. Da die Grundstücke aber größtenteils bebaut sind, wird dieses Potenzial nur nach und nach von einzelnen Eigentümern genutzt.

3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

3.1 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Bevölkerungsprognose lässt bis 2035 ein Wachstum um ca. 450 Personen gegenüber dem Stand von 2020 erwarten. Bei ein er durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 Personen ergibt sich daraus ein Bedarf von gut 170 zusätzlichen Wohnungen in den nächsten 15 Jahren. Die prognostizierte Verringerung der Haushaltsgrößen wird die Zahl der benötigten Wohneinheiten weiter erhöhen.
Durch die Ausnutzung von Baulücken können mittelfristig voraussichtlich mindestens 30 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Auch durch Erweiterungen und Umnutzungen kann mit der Entstehung zusätzlicher Wohneinheiten gerechnet werden.
Es wird aber ein anderweitig zu deckender Bedarf von mindestens 100 Wohneinheiten verbleiben.

3.2 Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen

Die Zahl der Arbeitsplätze und die Umsätze der ortsansässigen Firmen sind in der Vergangenheit kontinuierlich gewachsen.
Durch die Änderung des Bebauungsplans „Helfau IV" konnten 2020 ca. 1,4 ha neue Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden. Diese Flächen sind größtenteils bereits an bauwillige Firmen vergeben bzw. zum Teil bereits bebaut. Die Vielzahl an Interessenten, denen die Gemeinde kein Grundstück anbieten konnte, zeigt, dass weiterer Bedarf besteht.

4 Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Bezug von Trinkwasser von der Surgruppe gesichert.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die zentrale Kläranlage wird 2023 / 2024 neu gebaut. Sie wird nach Stand der Vorplanung auf 6.600 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Einzelne kleinere Ortsteile leiten auf Kläranlagen unserer Nachbarkommunen ab.

4.3 Straßenerschließung

Die Kosten für die Straßenerschließung im Baugebiet lassen sich im Wesentlichen über Erschließungsbeiträge decken, der Eigenanteil der Gemeinde kann aus dem Verkaufserlös der der Gemeinde zur Verfügung stehenden Baugrundstücke gedeckt werden.

4.4 Öffentliche Einrichtungen – Schulen

Die Grundschule Saaldorf-Surheim mit ihren beiden Schulhäusern in Surheim und in Saaldorf weist derzeit 10 Klassen auf. Aufgrund des früheren Betriebes als Grund- und Teilhauptschule verfügen die Gebäude über das Potenzial, im Bedarfsfall auch noch weitere Klassen aufzunehmen.

4.5 Öffentliche Einrichtungen – Kindertagesstätten

Die Gemeinde verfügt über 3 Kindergärten. Insbesondere das Haus für Kinder St. Martin verfügt derzeit Aufgrund des 2021 fertiggestellten Anbaus noch über Kapazitäten um zusätzliche Kinder aufzunehmen.

Saaldorf-Surheim, den 04.04.2022

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister