



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Saaldorf-Surheim  
Moosweg 2  
83416 Saaldorf-Surheim

- per E-Mail [REDACTED]; [REDACTED] -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	[REDACTED]	4418	[REDACTED]
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 18.07.2023	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_BGL-12-19-8	München, 11.10.2023

**Gemeinde Saaldorf-Surheim, Landkreis Berchtesgadener Land;  
20. Änderung des Flächennutzungsplanes;  
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:

## Planung

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll der Ortsteil Haberland zur Gänze überplant werden. Konkret vorgesehen sind laut Planunterlagen

- die Ausweisung einer ca. 0,53 ha umfassenden neuen Wohnbaufläche im Südosten,
- die Erweiterung der Dorfgebietsdarstellung nach Osten um insgesamt ca. 0,58 ha,  
(Hierbei soll laut telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde, wie bereits in dem im Oktober 2022 eingeleiteten und zwischenzeitlich abgebrochenen Verfahren, im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1245 eine Erweiterungsmöglichkeit für den dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb geschaffen werden. Im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1245/2 und 1245/1 ist die Errichtung von zwei Einzel- oder Doppelhäusern geplant.)
- die Umwidmung von Dorf- in ein allgemeines Wohngebiet im Südwesten,

Dienstgebäude  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
U4/U5 Lehel  
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung  
+49 89 2176-0  
Telefax  
+49 89 2176-2914

E-Mail  
poststelle@reg-ob.bayern.de  
Internet  
www.regierung.oberbayern.bayern.de



- die Anpassung von Gewässer- und Gehölzstrukturen an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst einschließlich öffentlicher Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen insgesamt ca. 6 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich westlich der Gemeindeverbindungsstraße, neben bestehenden Grün- und Wasserflächen, derzeit als Dorfgebiet dargestellt. Der Bereich der geplanten neuen Wohnbaufläche und die zur Erweiterung der Dorfgebietsdarstellung vorgesehenen Grundstücke sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Ort Haberland liegt im Südosten des Gemeindegebietes, ca. 1 km südlich von Surheim und etwa 2 km südöstlich von Saaldorf sowie 300 m nördlich der Stadtgrenze von Freilassing und des dort bestehenden Gewerbegebietes „Freilassing Nord“.

### **Bewertung**

Die **Erweiterung der Dorfgebietsdarstellung** nach Osten, die **Umwidmung** von einem **Dorf in ein allgemeines Wohngebiet** im Südwesten sowie die **Anpassung der Gewässer- und Gehölzstrukturen** an die tatsächlichen Gegebenheiten stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Die von der Erweiterung der Dorfgebietsdarstellung berührten Belange des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) sowie von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, 7.1.6 G), Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z), sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, zu berücksichtigen

### **Neuausweisung allgemeines Wohngebiet im Südosten**

#### **Berührte Belange**

##### **Siedlungsstruktur**

##### *Konzentration auf die Hauptsiedlungsbereiche*

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.2 Z soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren.

Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind (vgl. RP 18 B II 3.3 Z).

Da der Ort Haberland abgesetzt von den Hauptsiedlungsbereichen Saaldorf und Surheim liegt, über keine (Versorgungs-)Infrastrukturen verfügt und die geplante Wohnbaufläche keine Abrundung mehr darstellt, steht die vorgesehene Wohnbaulandausweisung im Südosten von Haberland im Widerspruch zum o.g. regionalplanerischen Erfordernis.

##### *Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung*

Gemäß dem Ziel LEP 1.2.1 ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu berücksichtigen und gemäß Begründung die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen. LEP 3.1.1 erfordert zudem eine bedarfsorientierte und flächensparende Siedlungsentwicklung.

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim verweist in der Begründung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf ihre mit Stand vom 04.04.2022 erarbeitete Bedarfsprüfung. In dieser wurde bei einem erwarteten Bevölkerungswachstum von 450 Personen bis zum Jahr 2035, unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 Personen, ein zusätzlicher Bedarf an 170 Wohnungen errechnet. Davon könnten nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde über Nachverdichtung ca. 30 Wohnungen sowie über Erweiterungen und Umnutzungen weiterer Wohnraum geschaffen werden. Insgesamt verbleibe ein Neubedarf an mindestens 100 Wohnungen, da die Gemeinde nur wenig Leerstand an Wohnflächen zu verzeichnen habe.

Wie bereits in unseren Stellungnahmen vom 22.07.2022 zum Bebauungsplan „Saaldorf Ost“ (rechtskräftig seit 23.08.2022) zur Schaffung von 35 - 40 Wohneinheiten und zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtskräftig seit 19.07.2022) zur Ausweisung von ca. 5 ha neuen Wohnbauflächen festgestellt, wird ein darüberhinausgehender Bedarf für größere Ausweisungen im Außenbereich nicht gesehen, da allein im Rahmen dieser beiden Planungen der ermittelte Bedarf von rd. 100 Wohneinheiten mehr als gedeckt werden kann. Hinzu kommt, dass in der Folge diverse weitere Bauleitplanungen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen (BP „Am Bahnhof Südwest“: 10-12 Wohneinheiten; 20. Änderung des Bebauungsplanes „Obersurheim“; 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“; Neuaufstellung BP „Surheim Nordost“) angeschlossen wurden, in deren Rahmen in nicht unerheblichem Umfang zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Im Ergebnis ist der Bedarf für die vorliegende Darstellung einer Wohnbaufläche in Haberland daher nicht ersichtlich.

#### *Innen- vor Außenentwicklung*

Laut LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Wie oben dargelegt, wurden im Rahmen jüngerer Planungen (Bebauungsplan „Saaldorf Ost“, 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, BP „Am Bahnhof Südwest“, 20. Änderung des Bebauungsplanes „Obersurheim“, 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“, Neuaufstellung BP „Surheim Nordost“) in erheblichem Umfang neue Wohnbauflächen dargestellt bzw. neues Baurecht geschaffen. Gemäß dem Vorrang der Innenentwicklung sind diese Flächen – die zudem nach hiesiger Kenntnis zur Deckung des derzeit bekannten Wohnraumbedarfs ausreichen – zunächst zu nutzen, bevor weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

#### **Ergebnis**

Die Erweiterung der Dorfgebietsdarstellung nach Osten, die Umwidmung von einem Dorf- in ein allgemeines Wohngebiet im Südwesten sowie die Anpassung der Gewässer- und Gehölzstrukturen an die tatsächlichen Gegebenheiten stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Die Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes im Südosten von Haberland steht im Widerspruch zum Erfordernis einer Konzentration auf die Hauptsiedlungsbereiche in RP 18 B II 3.2, dem Erfordernis einer bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung in LEP 1.2.1 und 3.1.1

