



Ortsentwicklungsplanung Saaldorf-Surheim



Plananlagen zum Abschlussbericht

Januar 2016



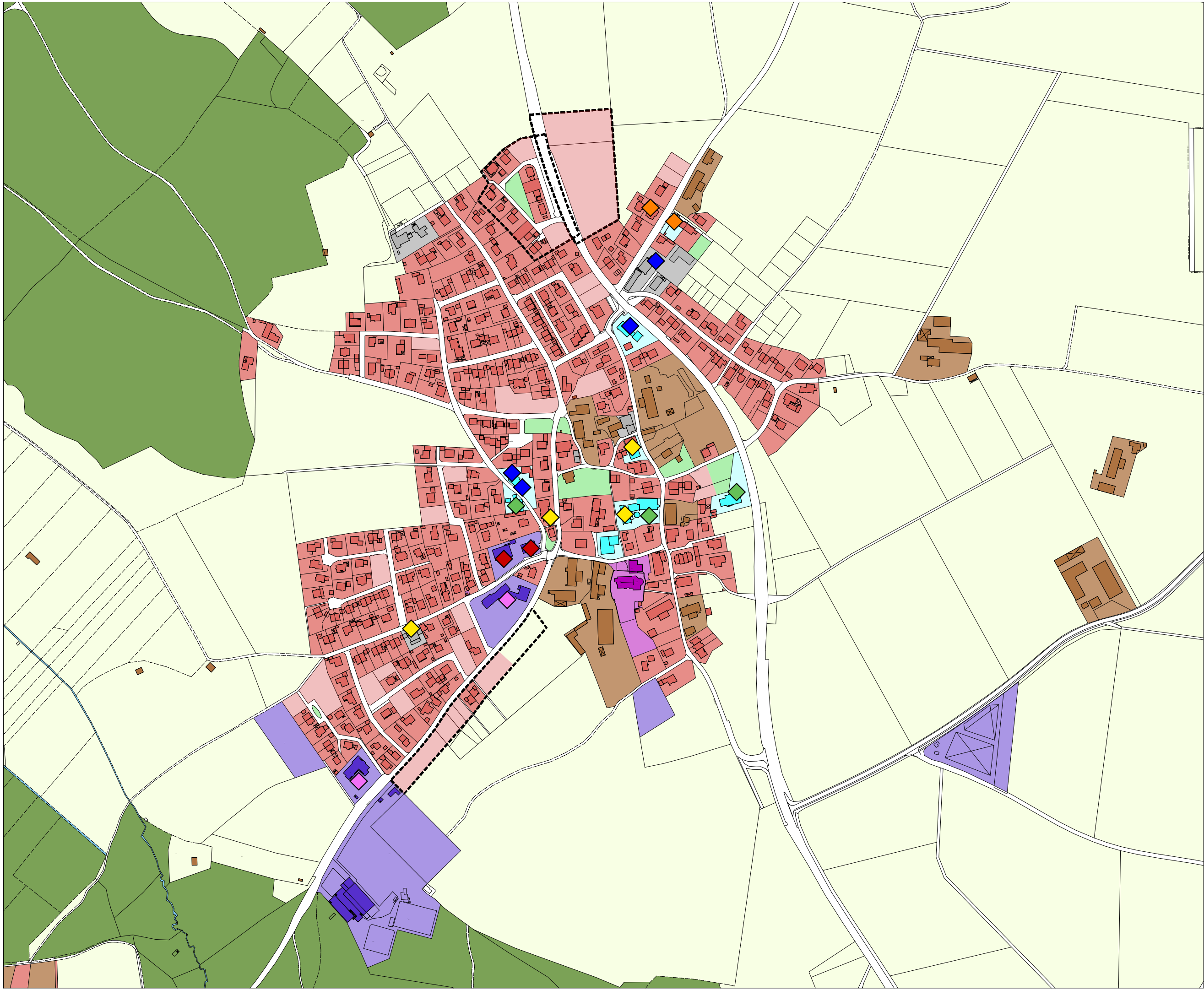
INHALTSVERZEICHNIS

Plananlagen 1: Bestandsaufnahme.....	P1
Plananlagen 2: Analyse.....	P2
Plananlagen 3: Rahmenplanung.....	P3



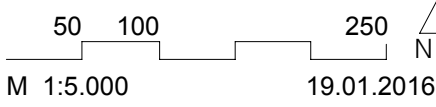
P1 PLANANLAGEN BESTANDSAUFNAHME

**02 Flächennutzung
Saaldorf**



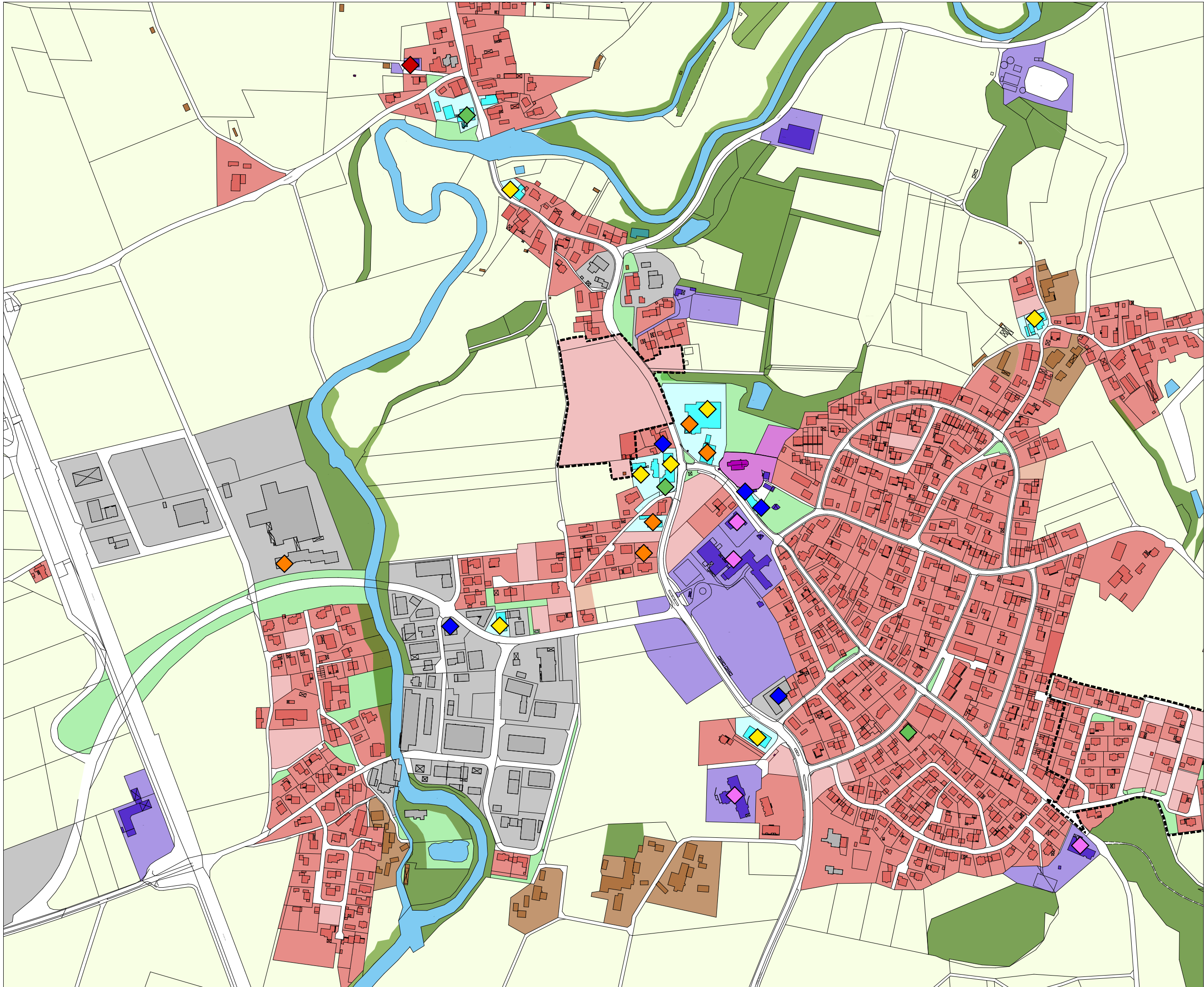
- Wohnen
- Landwirtschaft
- Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Dienstl. / Gastro / EZH
- Kirche / Kapelle
- unbebautes Grundstück
- Wohnnutzung im B-Plan vorgesehen
- Einzelhandel
- Gesundheit
- Verwaltung / öffentliche Sicherheit
- soziale Einrichtungen / Bildungseinrichtungen
- Dienstleistung
- Gaststätte
- Wald
- Landwirtschaftliche Flächen
- Oberflächengewässer
- innerörtliche Freifläche

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Teilbereich Saaldorf

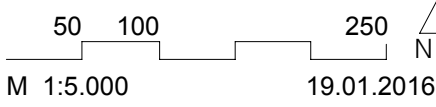


02 Flächennutzung
Surheim

- Wohnen
- Landwirtschaft
- Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Dienstl. / Gastro / EZH
- Kirche / Kapelle
- unbebautes Grundstück
- Wohnnutzung im B-Plan vorgesehen
- Einzelhandel
- Gesundheit
- Verwaltung / öffentliche Sicherheit
- soziale Einrichtungen / Bildungseinrichtungen
- Dienstleistung
- Gaststätte
- Wald
- Landwirtschaftliche Flächen
- Oberflächengewässer
- innerörtliche Freifläche



Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Teilbereich Surheim



03 Siedlungstypen

Siedlungscharakter

-  Hauptort / Siedlungsschwerpunkt mit guter infrastruktureller Versorgung
-  gewachsenes Dorf mit gemischter Siedlungsstruktur, begrenzte Infrastruktur vorhanden (z.B. Kirche, Gasthaus, Dienstleistungen, Einzelhandel)
-  gewachsenes Dorf landwirtschaftlicher Prägung ohne eigene Infrastruktur
-  reine Wohnsiedlung
-  Weiler / Splittersiedlung, meist landwirtschaftlich geprägt

Baurechtliche Gegebenheiten

-  Bauflächen gemäß FNP vorhanden
-  rechtskräftiger B-Plan
-  Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB
-  Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Anbindung

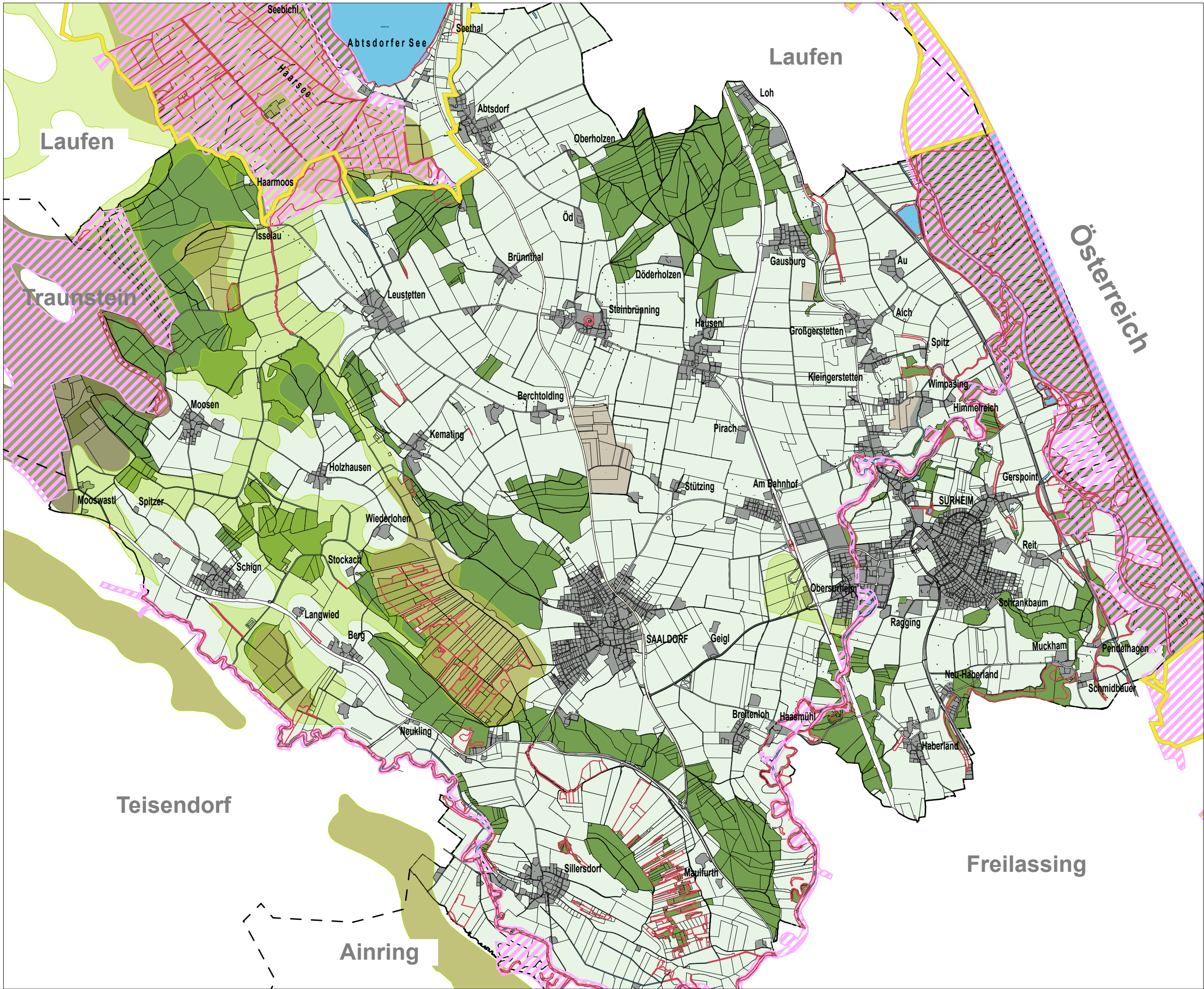
-  Haltestelle Hauptbuslinie 852
-  überörtliches Straßennetz

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Gesamtgemeinde

250 500 1.250 4 N
M 1:25.000 19.01.2016

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



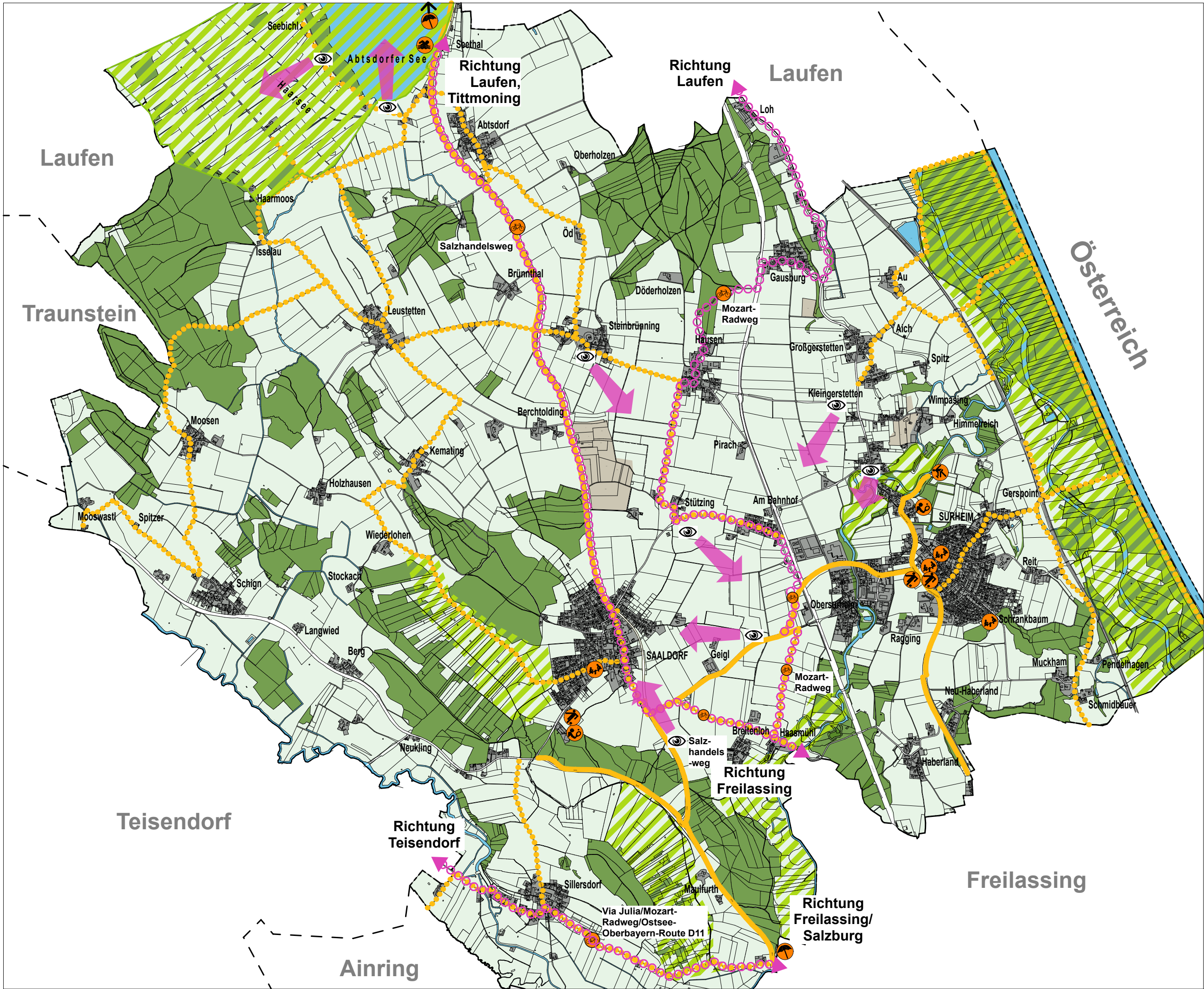


- Siedlungsfläche
- Wald
- Landwirtschaftliche Flächen
- Kiesabbauflächen
- Oberflächengewässer
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet (Natura 2000)
- Biotopflächen
- Hochmoor
- Niedermoor
- Gleye

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Gesamtgemeinde

250 500 1.250 N
M 1:25.000 19.01.2016

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



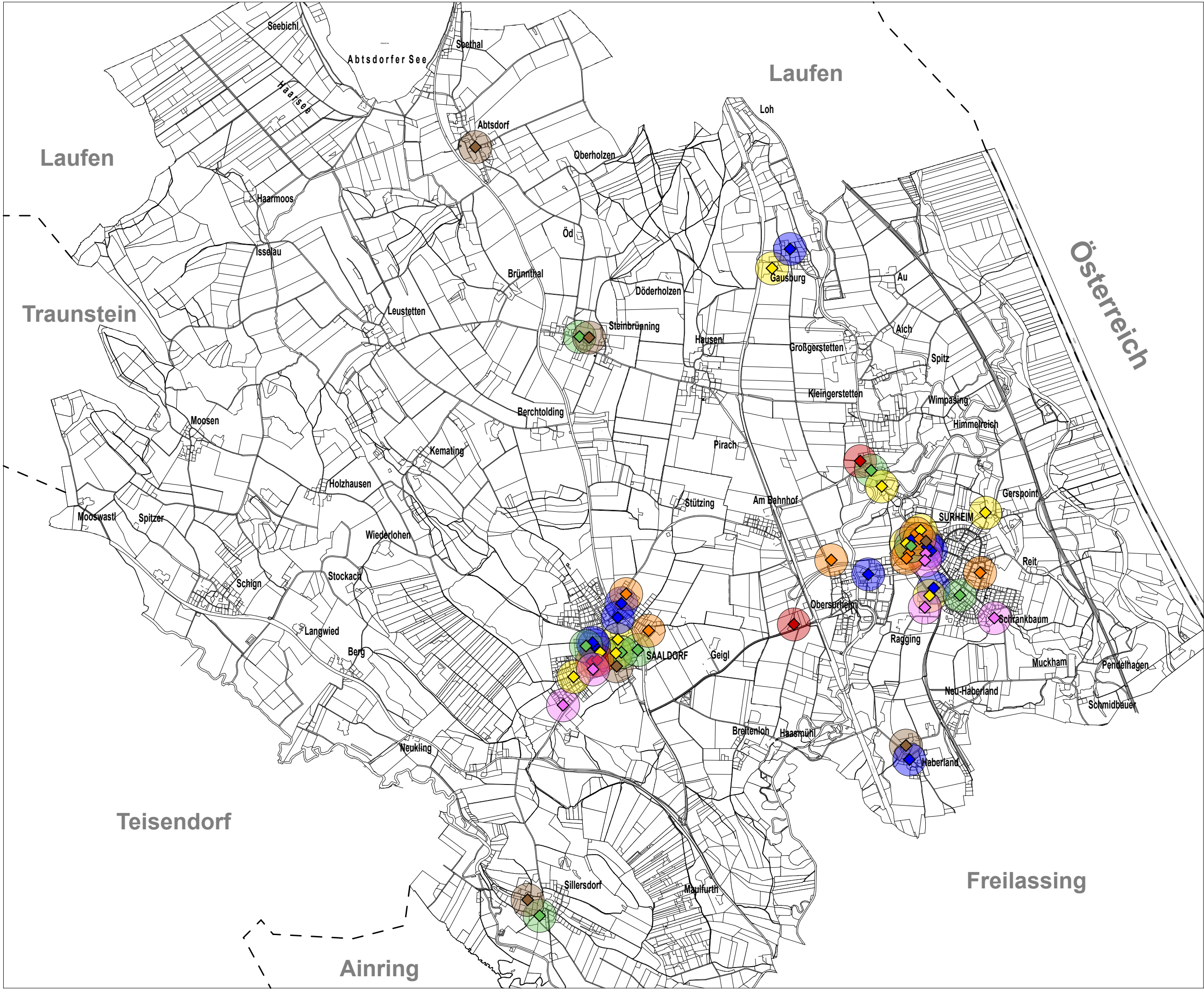
- Siedlungsfläche
- Wald
- Landwirtschaftliche Flächen
- Kiesabbauflächen
- Oberflächengewässer
- Naherholungsbereiche / wertvolle Landschaftsteile
- Radweg
- Straße / Weg für Fahrräder geeignet
- Überregionaler Radwanderweg
- Spielplatz
- Badesee
- Tennisplätze
- Fussballfeld
- Stockbahn
- Badestrand
- Attraktive Sichtbeziehung

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Gesamtgemeinde

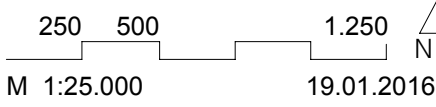
250 500 1.250 4 N
M 1:25.000 19.01.2016

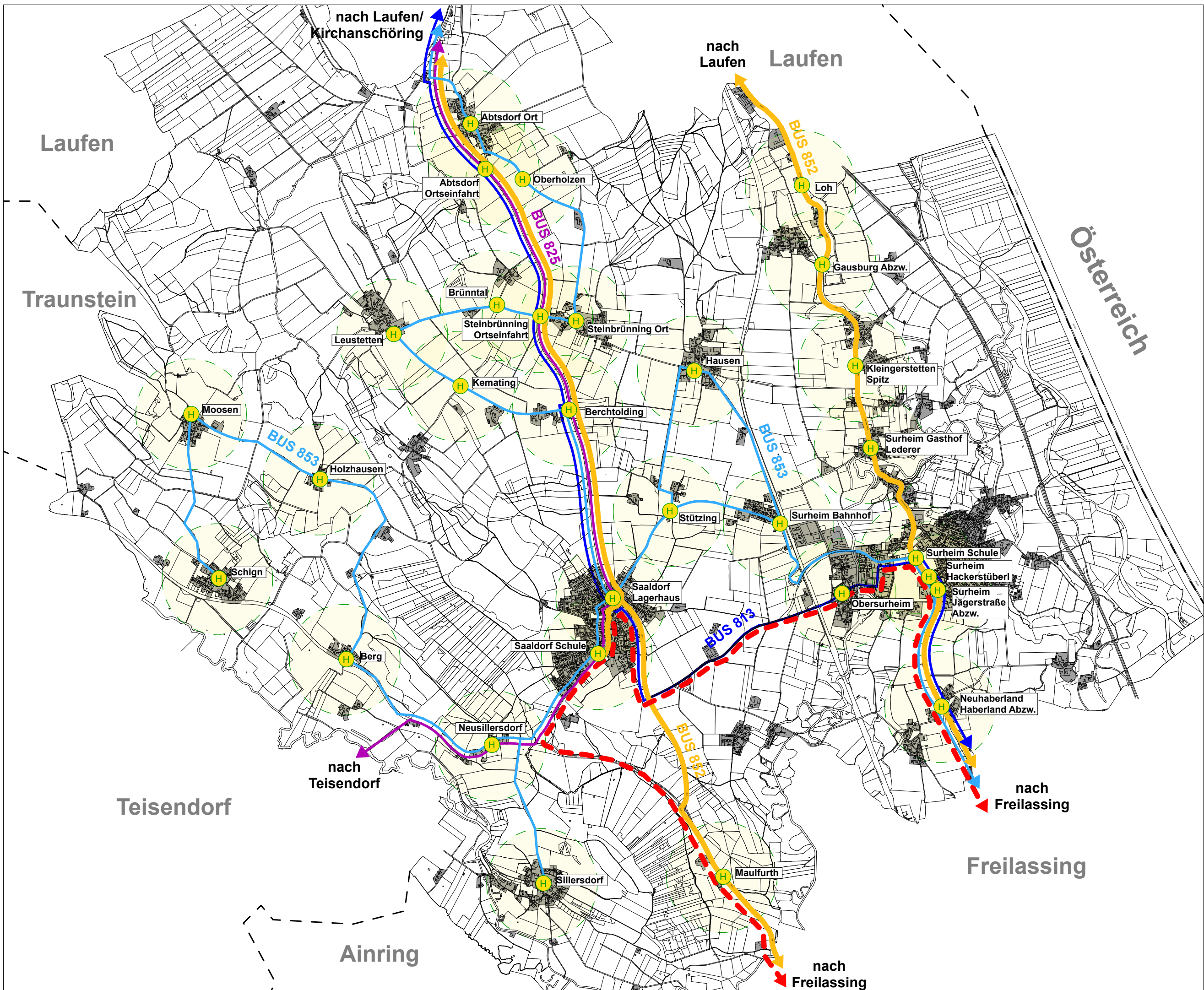
06 Nahversorgung und soziale Infrastruktur

- Einzelhandel
- Gesundheit
- Verwaltung / öffentliche Sicherheit
- Soziale Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen
- Dienstleistung
- Gaststätte
- Kirche



Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Gesamtgemeinde





- Siedlungsfläche
- Buslinie 852 (6-7x bzw. 10-12x/Tag)
- Buslinie 825 (3-4x/Tag)
- Buslinie 853 (2x/Tag)
- Buslinie 813 (Nachtlinie) (5-6x/Tag)
- Bushaltestelle
- Geplanter Probebetrieb Stadtbuss Freilassing
- Einzugsbereich Haltestelle (400m)

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Gesamtgemeinde

250 500 1.250 N
M 1:25.000 19.01.2016

08 Verkehr Gesamtgemeinde

- Siedlungsfläche
- Bundesstraße
- Staatsstraße
- Kreisstraße
- Ortsverbindung
- Bahnlinie



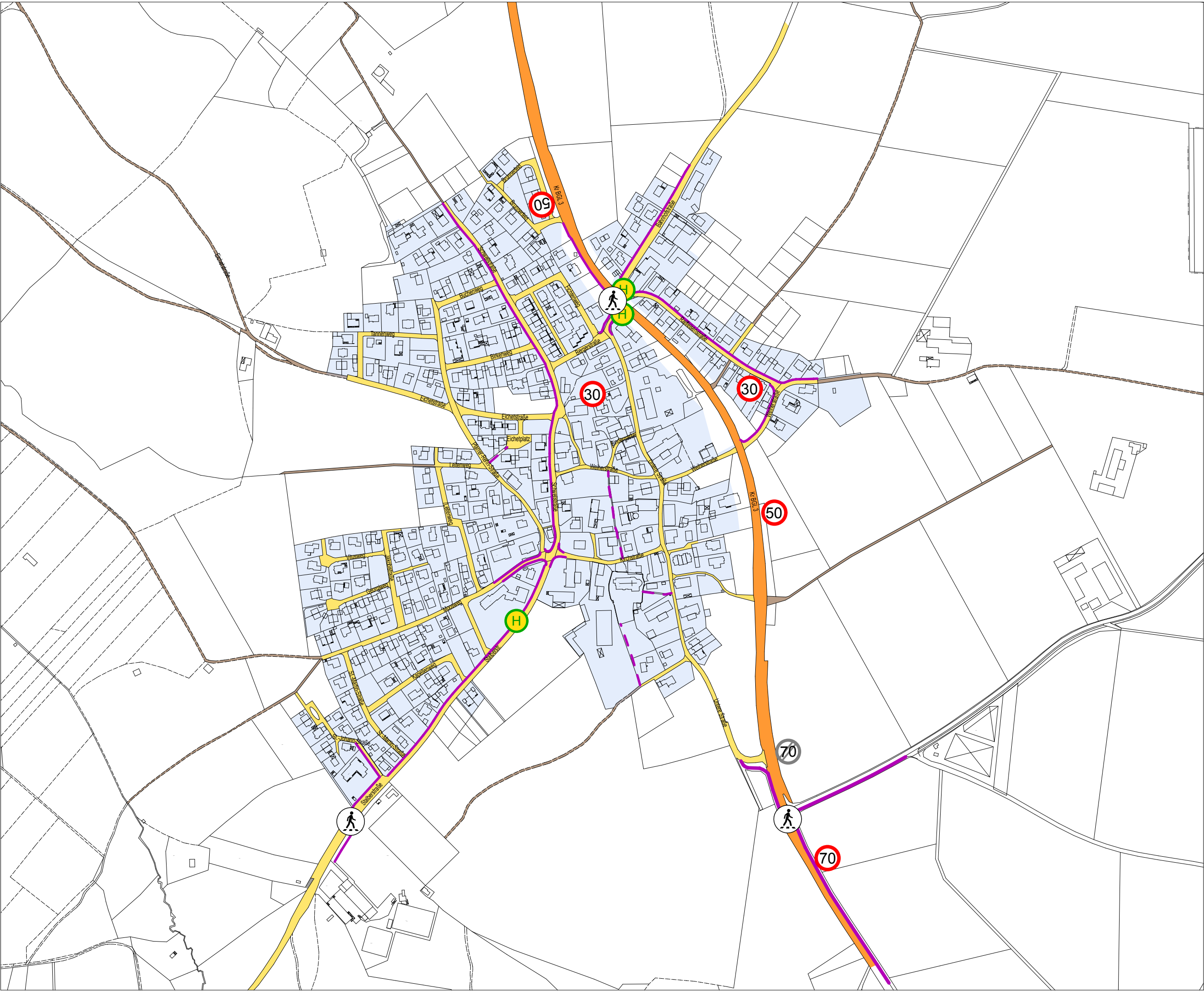
Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Gesamtgemeinde

250 500 1.250 N
M 1:25.000 19.01.2016

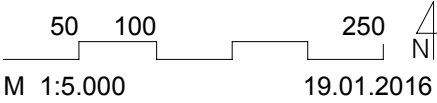
DRAGOMIR
STADTPLANUNG

09 Straßenraum und Verkehr
Saaldorf

- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Gemeindeverbindungsstraße
- Wohn- und Sammelstraße
- Fußgängerquerungsmöglichkeit
- Tempo 30 Zone
- Gehweg
- Verbindender Fußweg / Pfad
- Feldweg



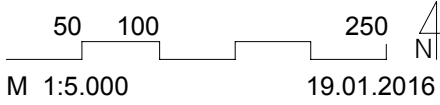
Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Teilbereich Saaldorf



09 Straßenraum und Verkehr
Surheim

- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Gemeindeverbindungsstraße
- Wohn- und Sammelstraße
- Fußgängerquerungsmöglichkeit
- Tempo 30 Zone
- Gehweg
- Verbindender Fußweg / Pfad
- Feldweg

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Teilbereich Saaldorf

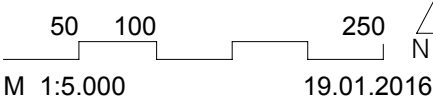


10 Denkmalschutz
Saaldorf

- Siedlungsfläche
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Bodendenkmal
- Naturdenkmal



Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Teilbereich Saaldorf



10 Denkmalschutz
Surheim

- Siedlungsfläche
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Bodendenkmal
- Naturdenkmal



Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Teilbereich Saaldorf

50 100 250 N
M 1:5.000 19.01.2016

11 Ortsbild
Saaldorf



- Gebäude Bestand
- Siedlungsbereich
- Gebäude historischer Ortskern
- ortsbildprägendes Gebäude
- Baudenkmal
- Umgriff historischer Ortskern im 19. Jh.
- unbebautes Grundstück
- innerörtliche Freifläche
- ortsbildprägende Freifläche
- Wald
- Wasserfläche
- ortsbildprägender Baumbestand
- besonders identitätsstiftendes Gebäude
- besonders identitätsstiftendes Element
- prägender Siedlungsrand
- verbesserungsfähiger Orts-
eingang / Siedlungsrand
- attraktiver, dörflich
geprägter Straßenraum
- attraktive Sichtbeziehung
- besonders wertvoller
Landschaftsbereich

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Teilbereich Saaldorf

50 100 250 N
M 1:5.000 19.01.2016

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

11 Ortsbild Surheim

- Gebäude Bestand
- Siedlungsbereich
- Gebäude historischer Ortskern
- ortsbildprägendes Gebäude
- Baudenkmal
- Umgriff historischer Ortskern im 19. Jh.
- unbebautes Grundstück
- innerörtliche Freifläche
- ortsbildprägende Freifläche
- Wald
- Wasserfläche
- ortsbildprägender Baumbestand
- besonders identitätsstiftendes Gebäude
- besonders identitätsstiftendes Element
- prägender Siedlungsrand
- verbesserungsfähiger Orts-
eingang / Siedlungsrand
- attraktiver, dörflich
geprägter Straßenraum
- attraktive Sichtbeziehung
- besonders wertvoller
Landschaftsbereich

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Teilbereich Surheim

50 100 250 N
M 1:5.000 19.01.2016

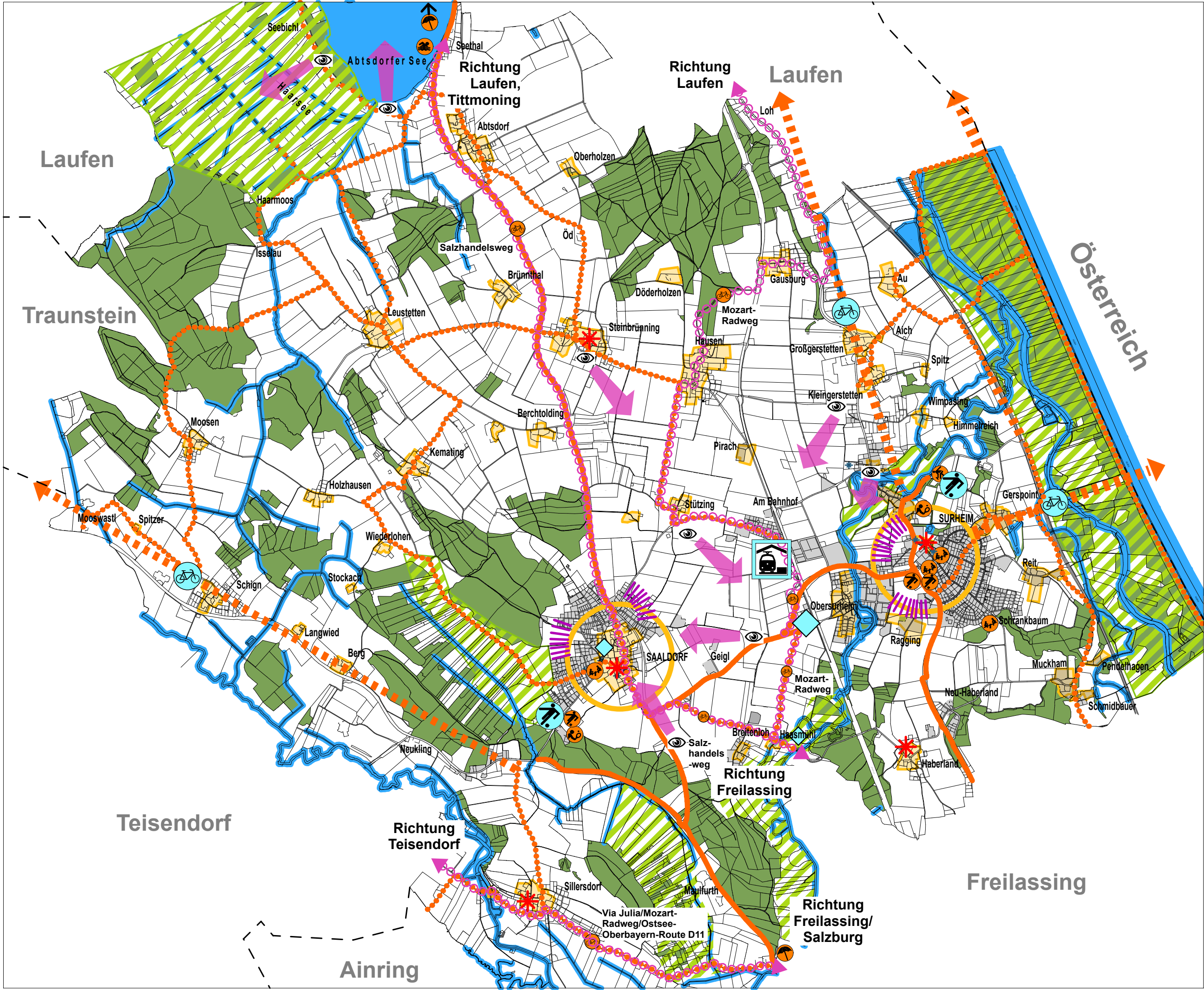
DRAGOMIR
STADTPLANUNG



P2

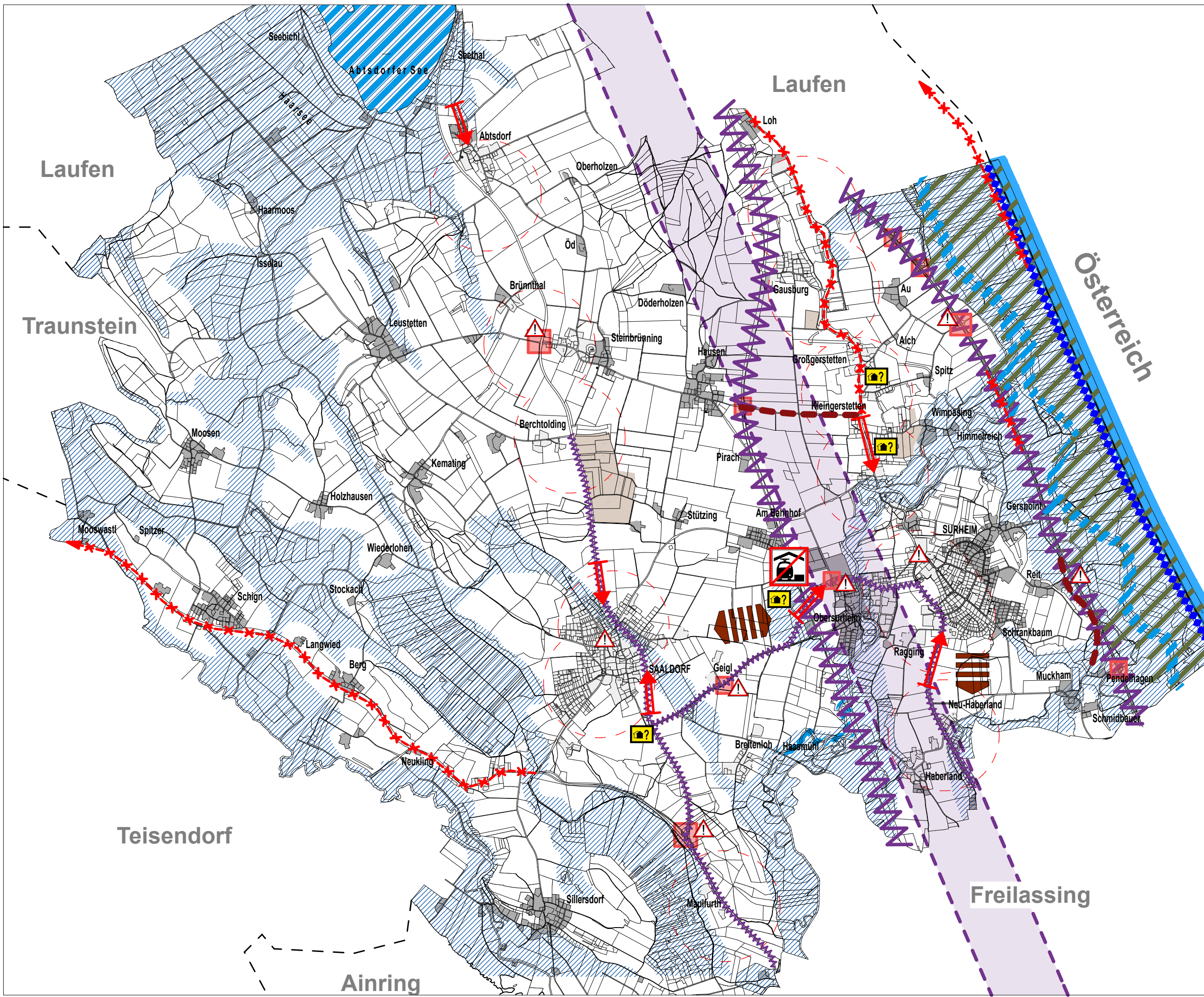
PLANANLAGEN ANALYSE

12 Qualitäten und Potentiale
Gesamtgemeinde



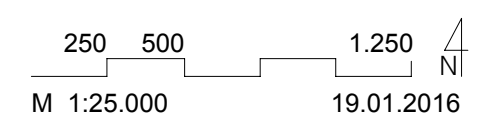
- Qualitäten**
- historischer Ortskern / Siedlungsbereich
 - landschaftsbild-prägender Wald
 - Wasserfläche
 - besonders wertvoller Landschaftsbereich (Landschaftsbild, Ökologie und Erholungsnutzung)
 - besonders identitäts-stiftendes Gebäude
 - attraktive Sichtbeziehung
 - Freizeitnutzung
 - Radweg
 - Straße für Fahrräder geeignet
 - Überregionaler Radwanderweg
 - lebendige Hauptorte mit guter Versorgungsinfrastruktur
- Potentiale**
- Potential für die Schaffung + Optimierung von Radwegeverbindungen
 - potentieller Bahnhaltepunkt
 - Potential für (gesamt)-gemeindliche Nutzung
 - Potential für die Schaffung einer Freizeitnutzung
 - Potential zur Ortsabrundung

13 Defizite und Konflikte Gesamtgemeinde



- Siedlungsbereich
- Siedlungsbereich mit schlechter ÖPNV-Anbindung
- Kiesabbauflächen
- wassersensibler Bereich
- Wasserqualität durch Einträge gefährdet
- sinkender Grundwasserspiegel Auwald
- Erosionsgefahr im Uferbereich
- fehlender Bahnhaltepunkt
- problematische Kreuzungssituation
- Unfallgefahr
- Hohe Einfahrts- /Durchfahrtsgeschwindigkeit
- Lärmemission Straße / Bahnlinie
- Einflugschneise Flughafen Salzburg
- fehlender Radweg
- Straßenausbau ggf. zu prüfen
- Unklare Beschilderung/ Straßenführung
- Gefahr der Entstehung von Siedlungsbändern
- Einzugsbereich Bus 400m

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Gesamtgemeinde



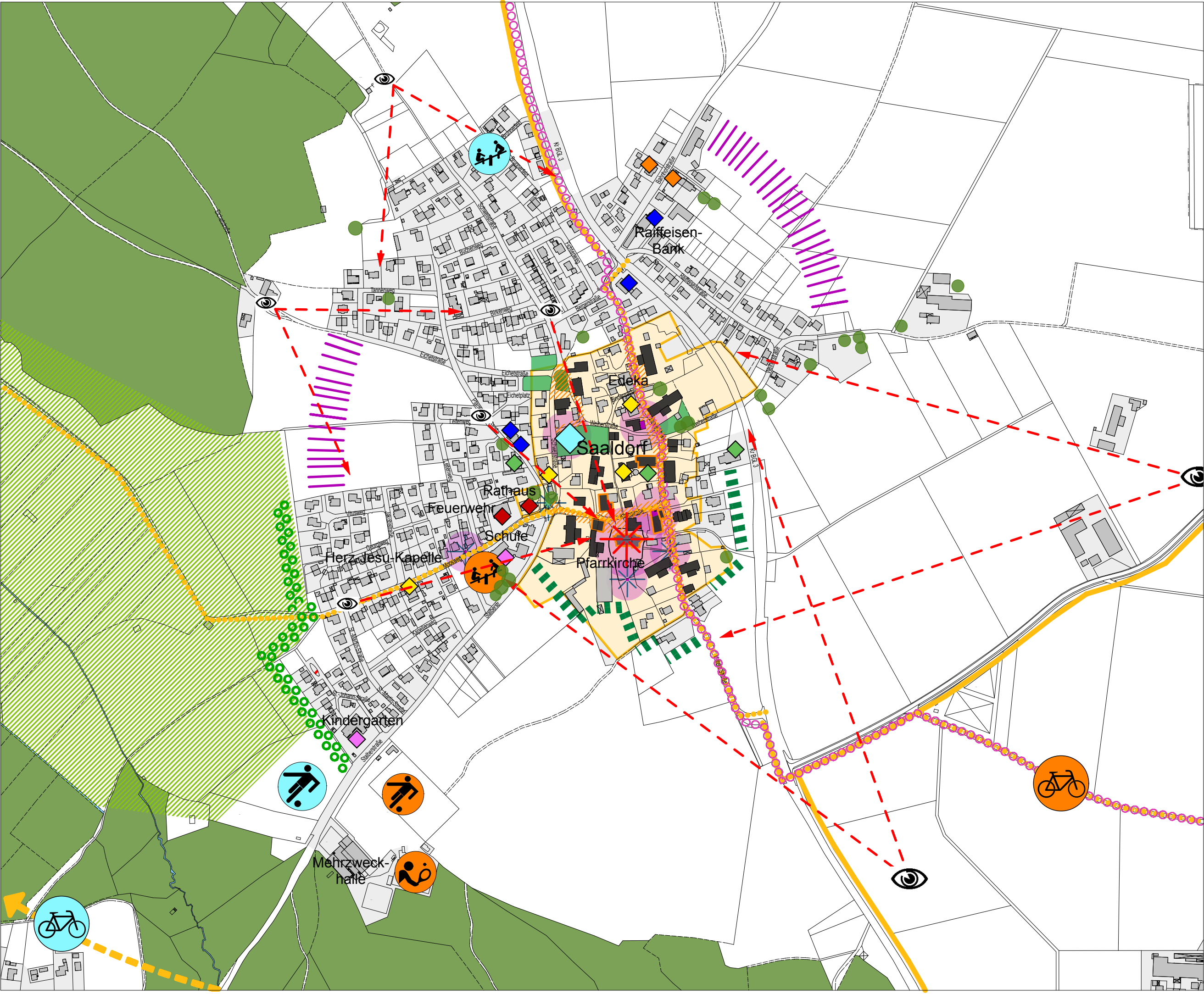
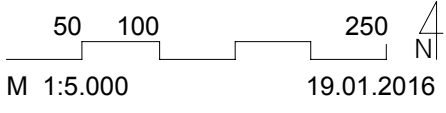
14 Qualitäten und Potentiale Saaldorf

- Qualitäten**

 - Gebäude
 - historischer Ortskern
 - ortsbildprägendes Gebäude
 - Baudenkmal
 - historischer Ortskern
 - ortsbildprägende Freifläche
 - Wald
 - ortsbildprägender Baumbestand
 - besonders identitätsstiftendes Gebäude
 - besonders identitätsstiftendes Element
 - prägender Siedlungsrand
 - attraktiver, dörflich geprägter Straßenraum
 - attraktive Sichtbeziehung
 - besonders wertvoller Landschaftsbereich
 - Nahversorgung / Dienstleistung / soziale Infrastruktur
 - Freizeitnutzung
 - Radweg
 - Potential für die Schaffung + Optimierung von Radwegen
 - Überregionaler Radwanderweg
- Potentiale**

 - Potential für (gesamt-)gemeindliche Nutzung
 - Potential für Freizeitnutzung
 - Potential zur Ortsabrundung
 - Potential Ortsrandeingrünung

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Teilbereich Saaldorf



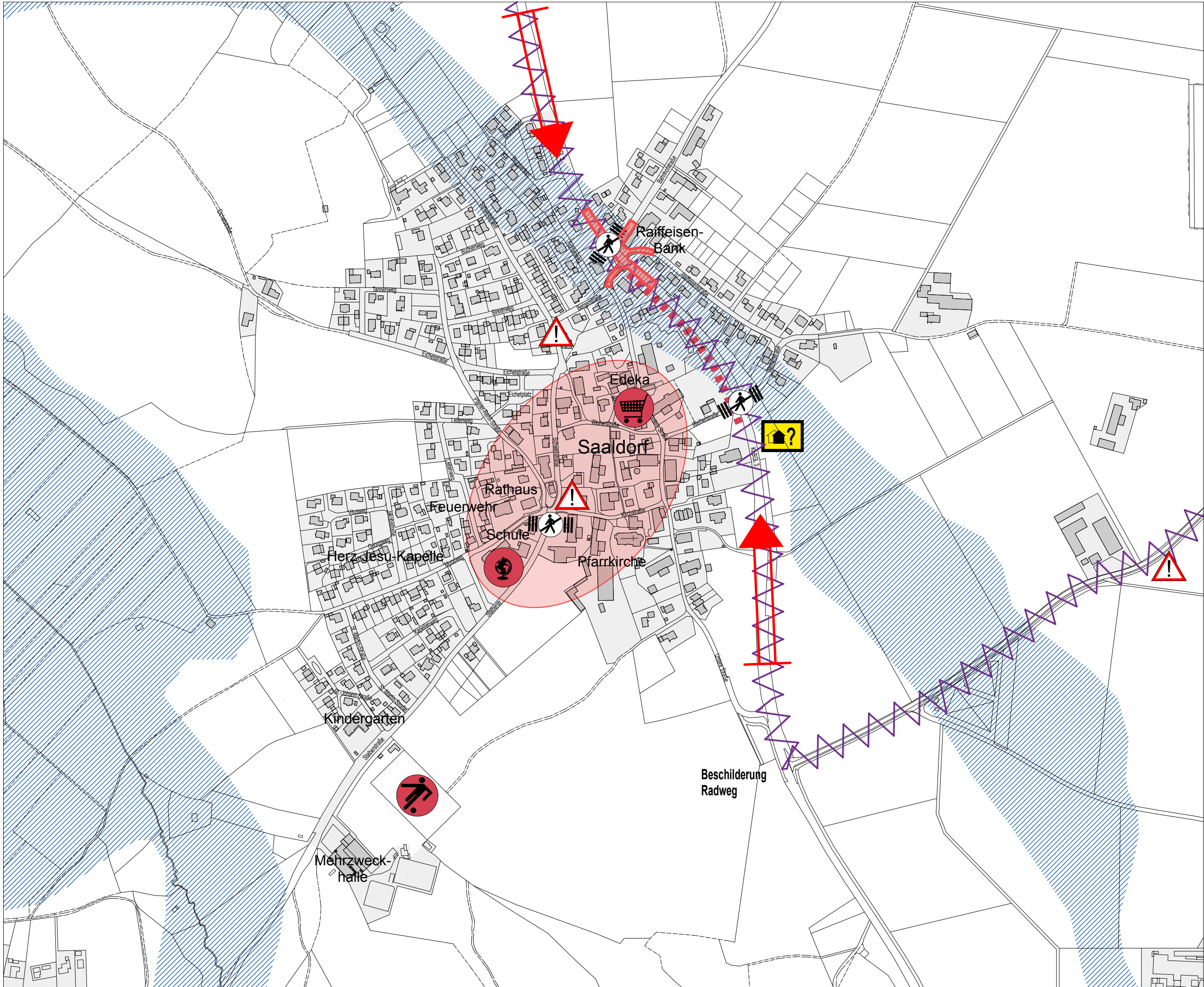
15 Defizite und Konflikte
Saaldorf

- Siedlungsbereich
- Kiesabbauflächen
- wassersensibler Bereich
- problematische Kreuzungssituatuo
- Unfallgefahr
- Hohe Einfahrts- /Durchfahrts-geschwindigkeit
- Lärmemission Straße / Bahnlinie
- fehlender Fußgängerüberweg
- schlecht definierter Ortseingang
- verbesserungsfähiger Randbereich
- verbesserungsfähiger Spielplatz
- verbesserungsfähige Sportanlage
- Gefahr für den Verlust der Nahversorgung
- geringe Auslastung der Schule
- Gefahr Vitalitätsverlust Ortskern / Konflikt zw. Nachverdichtung und Bewahrung dörflicher Strukturen

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Teilbereich Saaldorf

50 100 250 N
M 1:5.000 19.01.2016

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

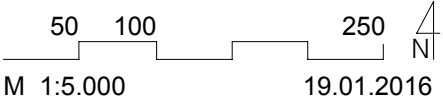




16 Qualitäten und Potentiale Surheim

- Qualitäten**
- Gebäude
 - historischer Ortskern
 - ortsbildprägendes Gebäude
 - Baudenkmal
 - historischer Ortskern
 - ortsbildprägende Freifläche
 - Wald
 - Wasserfläche
 - ortsbildprägender Baumbestand
 - besonders identitätsstiftendes Gebäude
 - besonders identitätsstiftendes Element
 - prägender Siedlungsrand
 - attraktiver, dörflich geprägter Straßenraum
 - attraktive Sichtbeziehung
 - besonders wertvoller Landschaftsbereich
 - Nahversorgung / Dienstleistung / soziale Infrastruktur
 - Freizeitnutzung
 - Radweg
 - Überregionaler Radwanderweg
- Potentiale**
- Potential für (gesamt-)gemeindliche Nutzung
 - Potential für Freizeitnutzung
 - potentielle Wegeverbindung
 - Verbesserung der Erlebbarkeit von Landschaftsbereichen
 - Potential zur Ortsabrundung
 - Potential Ortsrandeingrünung
 - potentieller Bahnhofpunkt

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Teilbereich Surheim



17 Defizite und Konflikte Surheim

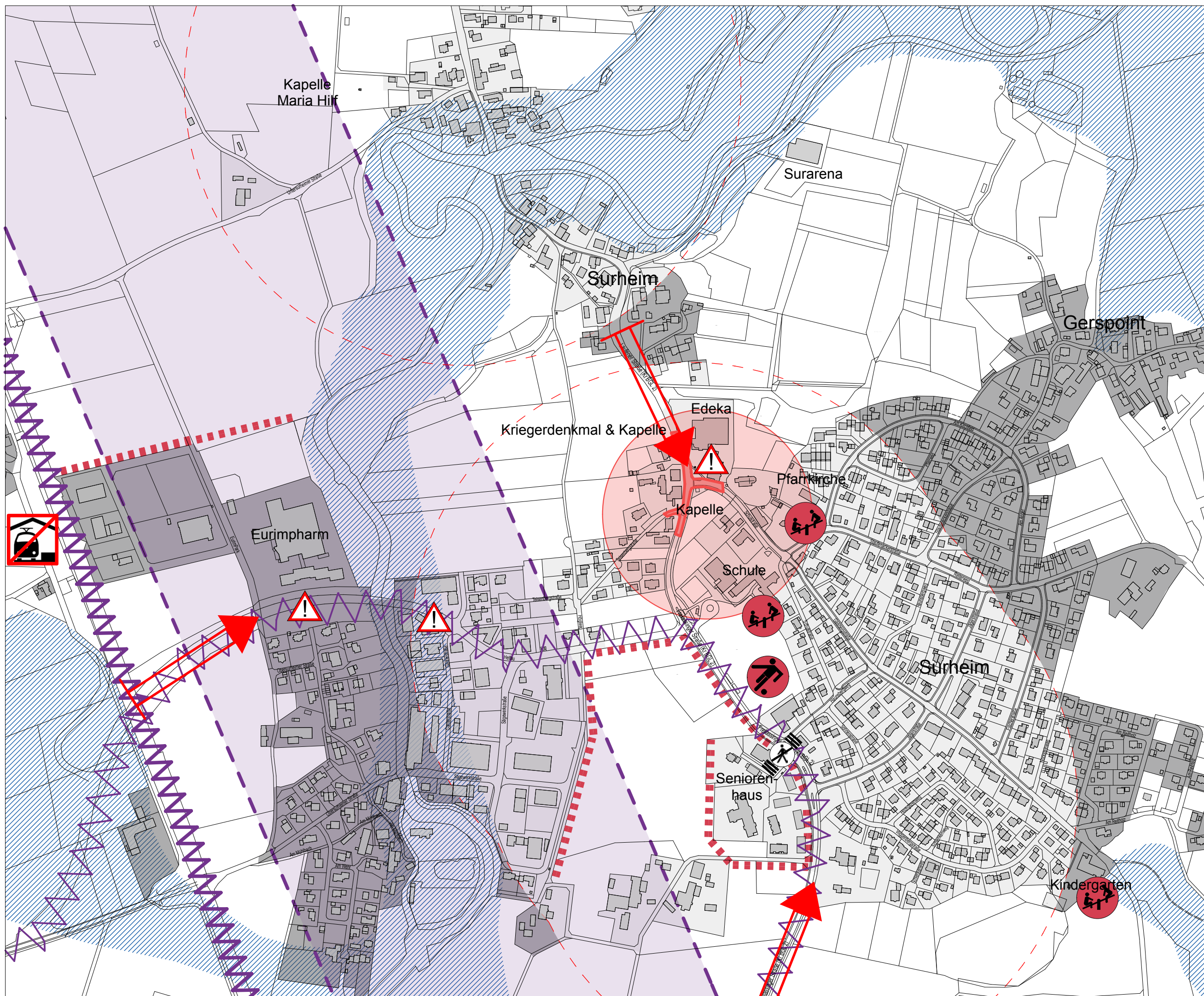
-  Siedlungsbereich
-  Siedlungsbereich mit schlechter ÖPNV-Anbindung
-  Kiesabbauflächen
-  wassersensibler Bereich
-  problematische Kreuzungssituation
-  Unfallgefahr
-  Hohe Einfahrts- / Durchfahrts-
fahrts-geschwindigkeit
-  Lärmmission
Straße / Bahnlinie
-  Einflugschneise
Flughafen Salzburg
-  fehlender
Fußgängerüberweg
-  Unklare Beschilderung/
Wegeführung
-  verbesserungsfähiger Orts-
eingang / Siedlungsrand

-  verbesserungsfähige
Sportanlage
-  Ortskern mit geringem
Bezug zu den umgebenden
Siedlungsbereichen
-  fehlender
Bahnhaltapunkt

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Ortsentwicklungsplanung
Teilbereich Surheim

50 100 250 N
M 1:5.000 19.01.2016

DRAGOMIR
STADTPLANUNG





P3 PLANANLAGEN RAHMENPLANUNG



Verkehr

- Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit im Bereich der Orteingänge
- Verbesserung der Verkehrssicherheit an unfallgefährlichen Kreuzungssituationen
- Verbesserung der Verkehrssicherheit im Siedlungsbereich
- neue Straßentrasse (? zu prüfen)
- Bedarfsgerechter Ausbau von Unterführungen
- wichtige Radverbindungen
- bestehender Fahrradweg
- Neuanlage Fahrradweg / Radverbindung
- neue Buslinie / ggf. Anbindung Bahnhof
- anzustrebender Bahnhofpunkt
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung an Laufen, Freilassing und Salzburg

Siedlung und Ortsbild

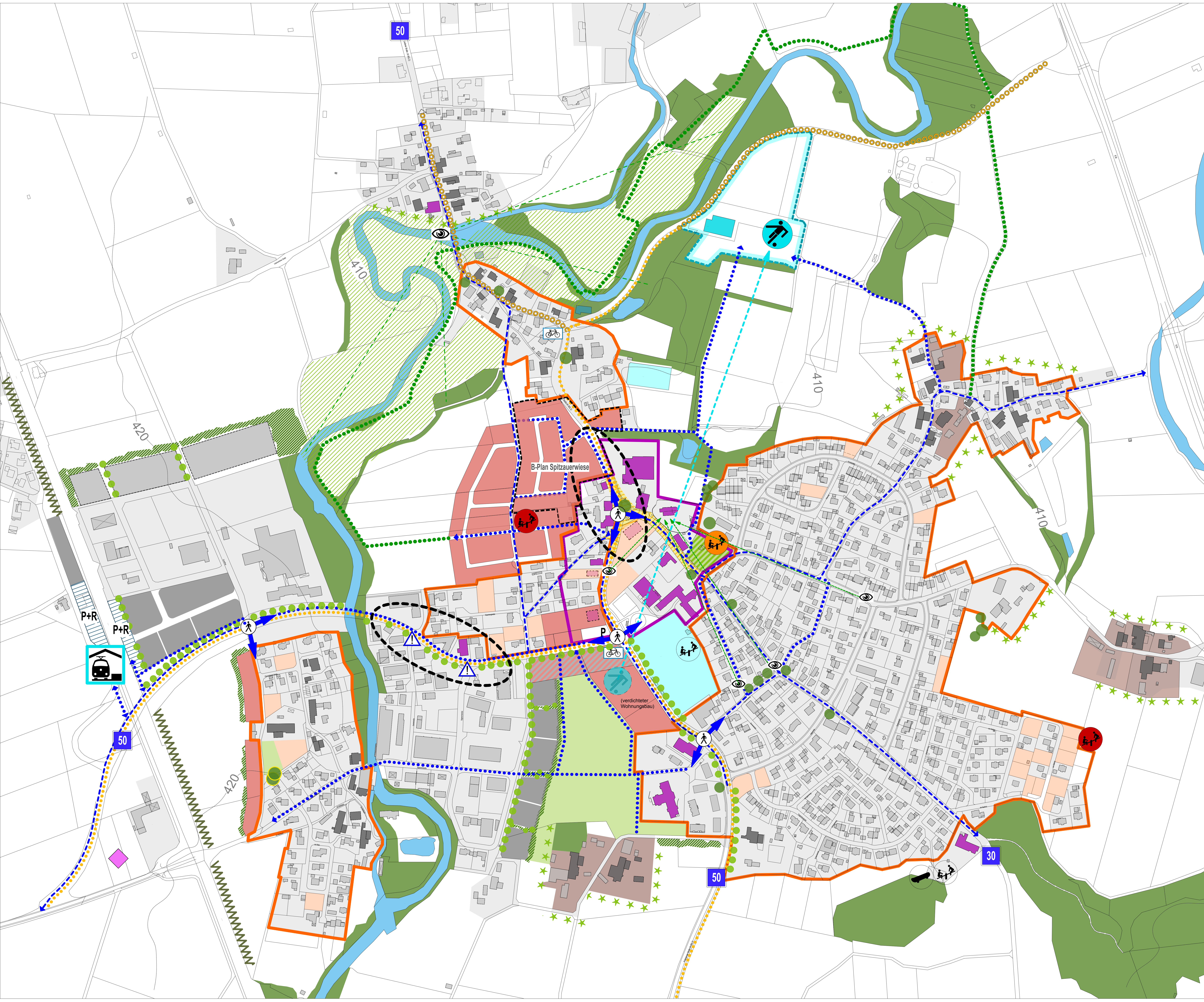
- Hauptorte:** Innenentwicklung / Nutzung von Baulücken und Leerständen, Verdichtung
- Ortsteile:** moderate Entwicklungsmöglichkeit im Sinne einer Ortsabrundung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen
- Ortsteile:** in erster Linie Innenentwicklung, Neuausweisung von Bauflächen nach außen nur in Ausnahmefällen
- Ausweisung neuer Baugebiete mit kompakter Bebauungsdichte / Angebot an unterschiedlichen Wohnformen
- Neuausweisung Gewerbegebiete in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen
- Potentialflächen für langfristige Gewerbeentwicklung
- Sicherung attraktiver Ortsränder

Versorgung und Gemeinschaft

- Ortskern / Schwerpunkt für Nahversorgung und soziale Infrastruktur
- bestehende Nahversorgung / soz. Infrastruktur außerhalb der Hauptorte
- Standort für gesamtgemeindliche Nutzung, z.B. Kultur / Geschichts- und Brauchtumpflege
- Ausbau vorhandener Spielplatz
- Neuanlage Spielplatz
- bestehende Sportflächen
- Vorhaltung von Flächen für die Erweiterung / Verlagerung von Sportstätten

Freiraum und Landschaft

- Sicherung wertvoller Landschaftsbereiche
- Erhalt attraktiver Sichtbeziehungen
- Erschließung der Sur-Auen für eine naturverträgliche Naherholung
- Schwerpunktbereich Randstreifenprogramm
- Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen Ergänzung von Feldgehölzen an Feldrainen
- Kiessabbauflächen: Wiedereingliederung in die Landschaft entspr. Abbaufortschritt (gem. REP)
- Wald
- Wasserfläche
- Schutz der Gewässer vor Einträgen aus Landwirtschaft und Abwasseranlagen
- Sicherung des Grundwasserspiegels der Salzachauen



- Verkehr**
- 50 Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit
 - Verbesserung der Verkehrssicherheit an unfallgefährlichen Kreuzungssituationen
 - wichtige Radverbindungen
 - Neubeschilderung von Radverbindungen
 - Neuanlage Fahrradweg
 - wichtige Fußwegeverbindungen
 - Ergänzung oder Verbesserung von Fußwegeverbindungen
 - Wichtiger Querungspunkt für Fußgänger Prüfung Verbesserungsbedarf / Sicherheit
 - anzustrebender Bahnhofpunkt
 - Vorhalteflächen für zukünftigen Bahnhofpunkt (Bahnsteig, P+R, etc.)
- Siedlung und Ortsbild**
- Innenentwicklung: Nutzung von Baulücken und Leerständen, Verdichtung
 - Ausweisung neuer Baugebiete mit kompakter Bebauungsdichte / Angebot an unterschiedlichen Wohnformen
 - Neuausweisung Gewerbegebiete in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen
 - Potentialflächen für langfristige Gewerbeentwicklung
 - Sicherung attraktiver Ortsränder
 - Erhalt ortstypischer Landwirtschaft / frühzeitige Konzeptentwicklung bei drohendem Leerstand
 - Gebäude historischer Ortskern
 - Erhalt und Ergänzung dörflicher Straßenräume
- Versorgung und Gemeinschaft**
- Ortskern / Schwerpunkt für Nahversorgung und soziale Infrastruktur
 - bestehende Nahversorgung / soz. Infrastruktur
 - möglicher Standort für zusätzliche zentrumsnahe Versorgung
 - Standort für gesamtgemeindliche Nutzung, z.B. Kultur / Geschichts- und Brauchtumpflege
 - Ausbau vorhandener Spielplatz
 - Neuanlage Spielplatz
 - bestehende Sportflächen
 - Vorhaltung von Flächen für die Erweiterung / Verlagerung von Sportstätten
- Freiraum und Landschaft**
- Erhalt ortsbildprägender Bäume und innerörtlicher Freiflächen
 - Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Freiflächen mit besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit
 - Erhalt attraktiver Sichtbeziehungen
 - Randeingrünung / Schaffung attraktiver Siedlungsränder
 - Neupflanzung Baumreihe, Entwicklung straßenbegleitendes Grün
 - Sicherung wertvoller Landschaftsbereiche
 - Lärmschutz (Vermeidung Nutzungskonflikte)
 - Neuanlage Fußweg zur Naherholung
 - Wald
 - Wasserfläche
 - Schlüsselbereich / ggf. Feinuntersuchung

Verkehr

-  Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit
-  Verbesserung der Verkehrssicherheit an unfallgefährlichen Kreuzungssituationen
-  wichtige Radverbindungen
-  Neubeschilderung von Radverbindungen
-  wichtige Fußwegeverbindungen
-  Ergänzung oder Verbesserung von Fußwegeverbindungen
-  Wichtiger Querungspunkt für Fußgänger
Prüfung Verbesserungsbedarf / Sicheheit

Siedlung und Ortsbild

-  Innenentwicklung: Nutzung von Baulücken und Leerständen, Verdichtung
-  Ausweisung neuer Baugebiete mit kompakter Bebauungsdichte /Angebot an unterschiedlichen Wohnformen
-  Sicherung attraktiver Ortsränder
-  Erhalt ortstypischer Landwirtschaft / frühzeitige Konzeptentwicklung bei drohendem Leerstand
-  Gebäude historischer Ortskern
-  Erhalt und Ergänzung dörflicher Straßenräume

Versorgung und Gemeinschaft

-  Ortskern / Schwerpunkt für Nahversorgung und soziale Infrastruktur
-  bestehende Nahversorgung / soz. Infrastruktur
-  möglicher Standort für zusätzliche zentrumsnahe Versorgung
-  Standort für gesamtgemeindliche Nutzung, z.B. Kultur / Geschichts- und Brauchtumpflege
-  Ausbau vorhandener Spielplatz
-  Neuanlage Spielplatz
-  bestehende Sportflächen
-  Vorhaltung von Flächen für die Erweiterung / Verlagerung von Sportstätten
- 

Freiraum und Landschaft

-  Erhalt ortsbildprägender Bäume und innerörtlicher Freiflächen
-  Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Freiflächen mit besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit
-  Erhalt attraktiver Sichtbeziehungen
-  Randeingrünung / Schaffung attraktiver Siedlungsränder
-  Neupflanzung Baumreihe, Entwicklung straßenbegleitendes Grün
-  Sicherung wertvoller Landschaftsbereiche
-  Lärmschutz (Vermeidung Nutzungskonflikte)
-  Neuanlage Fußweg zur Naherholung
-  Wald
-  Wasserfläche
-  Schlüsselbereich / ggf. Feinuntersuchung

