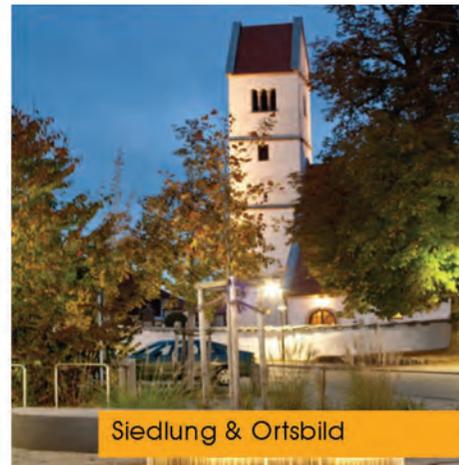




# Ortsentwicklungsplanung Saaldorf-Surheim



**Abschlussbericht**

Januar 2016

Auftraggeberin: Gemeinde Saaldorf-Surheim  
Moosweg 2 - Saaldorf  
83416 Saaldorf-Surheim

**Vertreten durch:**

Herrn Bernhard Kern, 1. Bürgermeister

**Fachliche Betreuung:**

Herr Anton Eder

Herr Rudolf Niederauer

Auftragnehmerin:

**DRAGOMIR  
STADTPLANUNG**



DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Kochelseestr. 11

81371 München

**Bearbeitung durch:**

Dipl. -Ing. Ariane Rösler, MA International Planning

Dipl. -Ing. (FH) Martin Birgel, MSc Urban Design,

Architekt ByAK, SRL

Beschlossen: 21.01.2016



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>7</b>
	1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG .....	8
	1.2 PLANUNGSGEBIET - AUFGABENSTELLUNG.....	10
	1.3 METHODIK UND PROJEKTABLAUF.....	14
<b>2</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG.....</b>	<b>17</b>
	2.1 MOBILE STÄNDE.....	18
	2.2 WIRTSCHAUSGESPRÄCHE.....	20
	2.3 FRAGEBÖGEN.....	22
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME IN KARTEN.....</b>	<b>25</b>
	3.1 FLÄCHENNUTZUNG GESAMTGEMEINDE.....	26
	3.2 FLÄCHENNUTZUNG HAUPTORTE.....	27
	3.3 SIEDLUNGSTYPEN.....	30
	3.4 NATUR UND LANDSCHAFT.....	32
	3.5 LANDSCHAFT UND FREIZEIT.....	34
	3.6 NAHVERSORGUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	36
	3.7 ÖPNV.....	38
	3.8 VERKEHR GESAMTGEMEINDE.....	40
	3.9 VERKEHR UND STRASSENRAUM HAUPTORTE.....	41
	3.10 DENKMALSCHUTZ .....	44
	3.11 ORTSBILD.....	48
<b>4</b>	<b>QUERSCHNITTSBEZOGENE ANALYSE.....</b>	<b>51</b>
	4.1 GESAMTGEMEINDE.....	52
	4.2 SAALDORF.....	56
	4.2 SURHEIM.....	58

<b>5</b>	<b>STATISTIK UND WACHSTUMSSZENARIEN.....</b>	<b>61</b>
	5.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	62
	5.2 WACHSTUMSSZENARIEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG.....	64
	5.3 GEWERBEENTWICKLUNG.....	72
	5.4 WACHSTUMSSZENARIEN GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG.....	74
<b>6</b>	<b>ZIELE UND LEITIDEEN.....</b>	<b>81</b>
	6.1 ÜBERSICHT THEMENBEREICHE UND PRÄAMBEL.....	82
	6.2 ZIELFORMULIERUNG.....	84
<b>7</b>	<b>RAHMENPLANUNG.....</b>	<b>87</b>
	7.1 GESAMTGEMEINDE.....	88
	7.2 HAUPTORTE.....	92
<b>8</b>	<b>MAßNAHMENKONZEPT.....</b>	<b>97</b>
	8.1 ERLÄUTERUNG ZUR MAßNAHMENBESCHREIBUNG.....	98
	8.2 FEINUNTERSUCHUNGSBEREICHE / WEITERE PLANUNGEN.....	99
	8.3 VERKEHR.....	100
	8.4 SIEDLUNG UND ORTSBILD.....	104
	8.5 VERSORGUNG UND GEMEINSCHAFT.....	108
	8.6 FREIRAUM UND LANDSCHAFT.....	112
<b>9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK.....</b>	<b>119</b>
<b>10</b>	<b>LITERATUR UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>123</b>



# INHALTSVERZEICHNIS

## **ANHANG**

Anhang 1: Dokumentation mobile Stände.....	A1
Anhang 2: Dokumentation Wirtshausgespräche.....	A2
Anhang 3: Dokumentation Umfrage Spielplatzplanung.....	A3
Anhang 4: Dokumentation Umfrage Bahnhofhaltepunkt.....	A4

## **PLANANLAGEN**

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

---

**1.1 Anlass und Zielsetzung**

**1.2 Planungsgebiet - Aufgabenstellung**

**1.3 Methodik und Projektablauf**



# 1

# EINLEITUNG



## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Aufgrund ihrer attraktiven Lebensbedingungen und ihrer günstigen Lage in der Nähe umliegender Mittel- und Oberzentren wie Freilassing und Salzburg hat sich die Gemeinde Saaldorf-Surheim in den letzten Jahrzehnten immer mehr zu einem gefragten Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Auch für die Zukunft ist eine hohe Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrund zu erwarten.

Der Umgang mit diesem Wachstumspotential ist von entscheidender Bedeutung für die Zukunft der Gemeinde.

Die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen ist dabei nur ein Aspekt der Entwicklung. Ebenso wichtig ist der durchdachte Umgang mit vorhandenen Qualitäten des Naturraums, des Landschafts- und Ortsbildes sowie die langfristige Sicherung einer hohen Lebensqualität für alle Einwohner der Gemeinde.

Bei der Gestaltung der zukünftigen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung ist sorgfältig auf eine Balance zwischen diesen beiden grundsätzlichen Entwicklungsinteressen zu achten.

Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgabe benötigt die Gemeinde ein tragfähiges Konzept, das für die nächsten 15-20 Jahre als Leitfaden für Planungs- und Verwaltungsentscheidungen dienen kann. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat am 14.11.2013 beschlossen, eine Ortsent-

wicklungsplanung (OEP) durchzuführen. Beauftragt wurde hierfür das Büro DRAGOMIR STADTPLANUG aus München. Die Erarbeitung der Ortsentwicklungsplanung hat im Juni 2014 begonnen und wurde im Dezember 2015 abgeschlossen.

Ziel war es, eine Rahmenplanung mit ergänzendem Maßnahmenkatalog zu entwickeln und damit die grundlegenden Entwicklungsleitlinien für die Gemeinde zu definieren. Das Ergebnis der Ortsentwicklungsplanung soll unter anderem auch als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) dienen.

Ein wichtiger Baustein des Planungsprozesses war die intensive Einbindung der Bür-

gerschaft bei der Erarbeitung der Kernthesen und der Entwicklung von Zielen und Leitideen für die zukünftige Planung.



Abbildung 1: Dorfanger und Kirche Surheim



Abbildung 2: Ortsansicht Saaldorf mit Bergkulisse



Abbildung 3: Luftbild Gesamtgemeinde (Quelle: Landesamt für Vermessung, 2012)

## 1.2 Planungsgebiet - Aufgabenstellung

### Lage im Raum

Abbildung 4 zeigt die wesentlichen Elemente, die das Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim prägen und den räumlichen Kontext der Gemeinde im überregionalen Zusammenhang definieren.

Saaldorf-Surheim liegt im Landkreis Berchtesgaden im Land, zwischen dem Mittelzentrum Freilassing im Süden und den Unterzentren Laufen und Teisendorf im Norden und Westen. Die östliche Gemeindegrenze wird durch die Salzach definiert, die gleichzeitig die Grenze zu Österreich bildet.

Neben den beiden Hauptorten Saaldorf und Surheim sind noch einige kleinere Ortsteile als Siedlungsflächen gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesen. Südlich des Ortsteils Steinbrünning befindet sich eine Vorbehaltsfläche für Kiesabbau.

Durch den östlichen Gemeindebereich entlang der B20 und der Bahnlinie verläuft gemäß den Zielen der Raumordnung eine Entwicklungsachse überörtlicher Bedeutung. Der Regionalplan Südostoberbayern beschreibt die Gemeinde in raumstruktureller Hinsicht als „Stadt- und Umlandbereich im Ländlichen Raum“ im Umfeld der Verdichtungskern Salzburg und Freilassing. (Abb. 5)

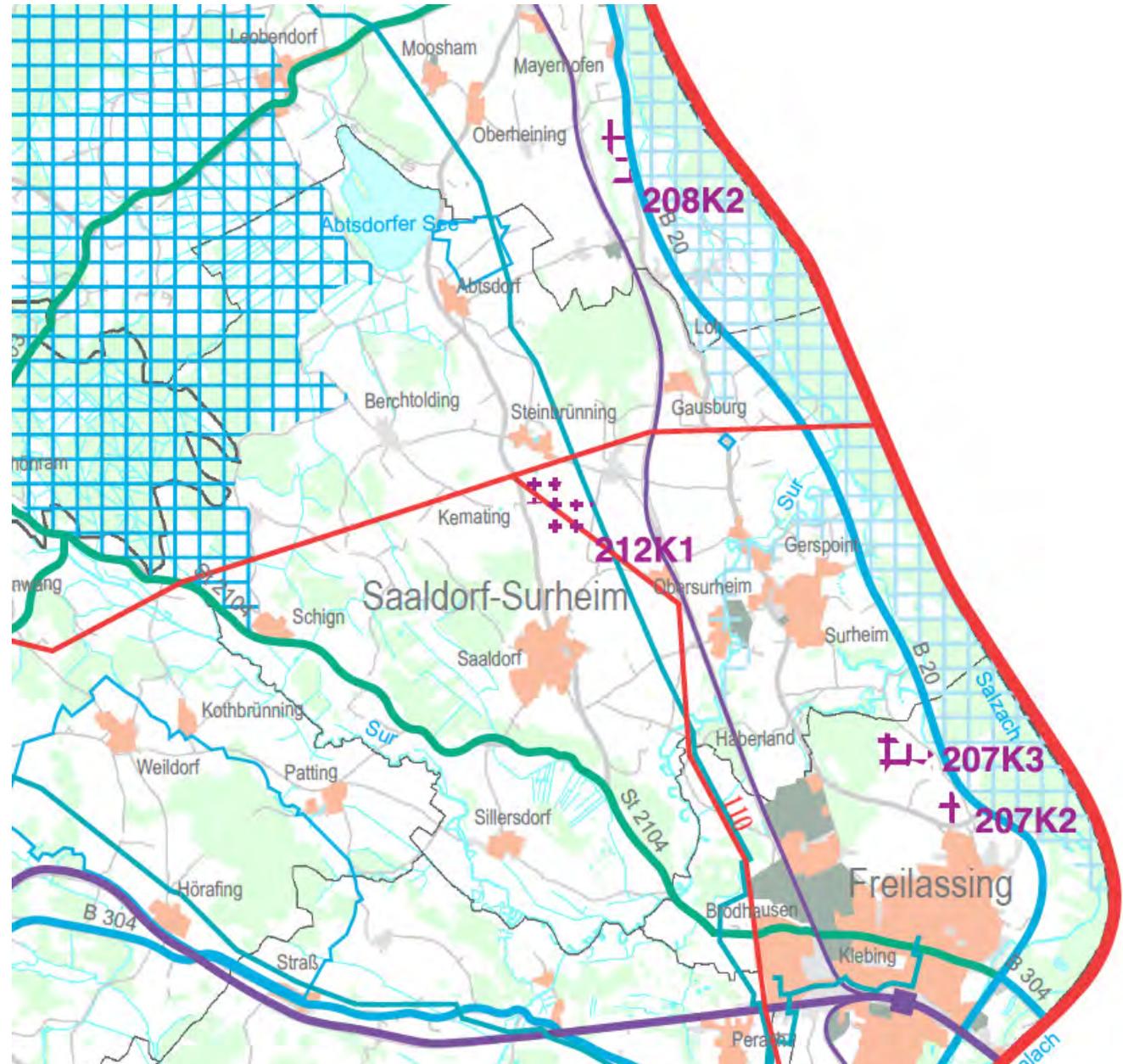


Abbildung 4: Übersichtsplan Gesamtgemeinde (Quelle: RP Südostoberbayern, 2005)



## Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

#### Siedlung und Versorgung

##### Bodenschätze

411K1 Vorrangfläche (Nr.)

416K1 Vorbehaltsfläche (Nr.)

K Kies/Sand

##### Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet

Überschwemmungsgebiet

## II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

### Siedlungsflächen

durch genehmigte Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen;  
Erhebung Juni 2005

Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche  
(ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

Gewerbliche Baufläche  
(einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

### Verkehr

Bundesstraße

Staatsstraße

Eisenbahn-Fernverkehrstrecke (mit Bahnhof)

Eisenbahn-Nahverkehrstrecke (mit Bahnhof)

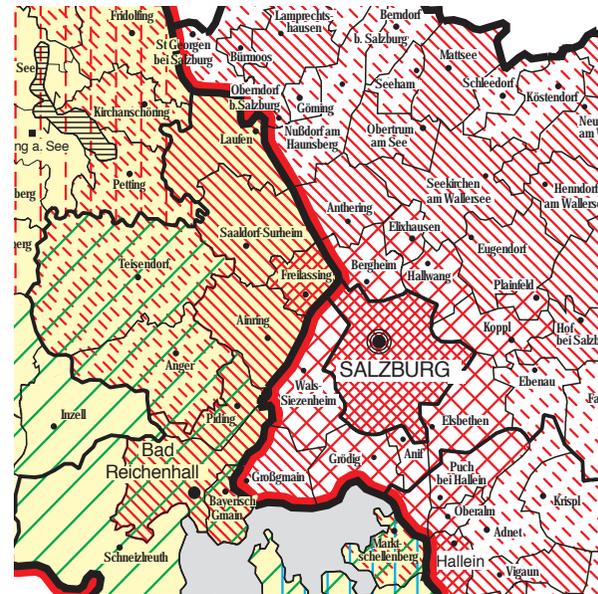
### Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiet, Bestand/Planung

### Energie

Hochspannungsfreileitung (z.B. 110 kV)

Fernleitung für Erdgas



## I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Regionaler Ergänzungsbereich zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum

Grenzüberschreitender Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum

### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

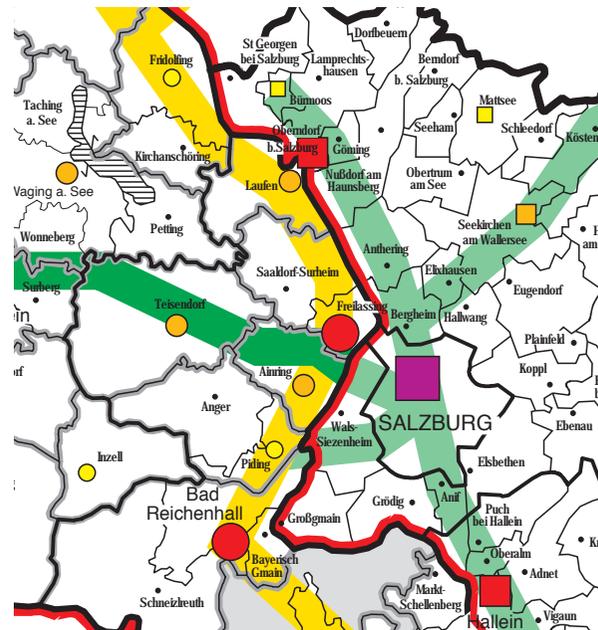
Keine Darstellung

### c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Ländlicher Raum

Allgemeiner ländlicher Raum

Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum



## I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung

### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Kleinzentrum

### c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

Oberzentrum

Mittelzentrum

Mögliches Mittelzentrum  
(Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums)

Unterzentrum

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

Abbildung 5: Ziele der Raumordnung und Landesplanung (Quelle: RP Südostoberbayern, 2005)

## Geschichte

Die beiden 1818 unter König Max I. Joseph gebildeten ländlichen Gemeinden Saaldorf und Surheim wurden 1975 zunächst zur Einheitsgemeinde Saaldorf zusammengelegt. 1994 stimmten die Bürger mehrheitlich gegen einen Antrag auf die erneute Trennung der Gemeinden, jedoch für die Einführung des Doppelnamens Saaldorf-Surheim.

Historische Karten zeigen die unterschiedliche räumliche Entwicklung, der heutigen beiden Hauptorte Saaldorf und Surheim: Mitte des 19. Jahrhunderts war Saaldorf bereits ein kompakt gewachsenes Dorf mit einer Bebauung von einigem Gewicht und eigenem Straßennetz. Surheim hingegen war ein Straßendorf, dessen Häuser sich entlang der alten Surstraße nördlich und südlich der Surbrücke beim heutigen Gasthof Lederer gruppierten. Die Surheimer Kirche befand sich weiter südlich in einigem Abstand vom Ort.

Von diesen Ausgangspunkten entwickelten sich die beiden Orte im 20. Jahrhundert entsprechend unterschiedlich weiter. In der Nachkriegszeit blieb Saaldorf weiterhin landwirtschaftlich geprägt, neuere Siedlungsteile entstanden um den nördlichen Altort herum. Surheim hingegen wandelte sich im Laufe der Zeit mehr zu einer Wohngemeinde. (Maria Hafner, Heimatbuch Saaldorf-Surheim, 2011)

Während Saaldorf sich von seinem Kern aus entwickelte, ist der heutige Ort Surheim eher das Ergebnis eines Siedlungswachstums im Zwischenraum zwischen mehreren historischen Siedlungsstandorten. Eine Folge davon ist, dass das heutige Ortszentrum weniger klar ablesbar und in die Siedlungsstruktur eingebunden ist als der Ortskern in Saaldorf.

Neben den beiden Hauptorten hat die Gemeinde 51 kleinere Ortsteile, darunter gewachsene Dörfer, wie Hausen, Abtsdorf oder Steinbrünning, aber auch kleinere Weiler und Splittersiedlungen aus einzelnen landwirtschaftlichen Anwesen.



Abbildung 6: Historische Karte zwischen 1817 und 1841 (Quelle: Bayernatlas, 2015)



## Aufgaben der Planung

Eine Aufgabe der OEP ist es, diese unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen aufzuzeigen und zu bewerten, um jeweiligen Siedlungstypen ihrer Eigenart und ihren individuellen Problemstellungen entsprechend planerisch behandeln zu können. Gleichzeitig war es allen Beteiligten von Anfang an ein wichtiges Anliegen, die verschiedenen Teilbereiche auch als Einheit zu betrachten und eine Vision zu entwickeln, die für die Gemeinde in Ihrer Gesamtheit Gültigkeit besitzt.

Neben der Siedlungsentwicklung spielt auch der zukünftige Umgang mit den naturnahen und landschaftlich geprägten Gemeindebereichen eine wichtige Rolle. Mit dem Haarmoos, dem Abtsdorfer See und den Flussauen von Salzach und Sur besitzt die Gemeinde eine Reihe wertvoller Landschaftsbereiche, deren Sicherung und Entwicklung langfristig zu gestalten ist. So hat sich zum Beispiel die naturverträgliche Erschließung der Surauen für Naherholungszwecke zu einem zentralen Ziel der Planung entwickelt.

Eng verflochten mit dem planerischen Kernthema der Siedlungsentwicklung sind die Themen Verkehr und Versorgungsinfrastruktur. Neben der Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes ist die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs, insbesonde-

re die Reaktivierung des 1994 stillgelegten Bahnhaltdepunktes in Surheim ein aktuelles Anliegen.

Im Bereich Versorgung und Gemeinschaft liegt das Augenmerk auf dem Erhalt und der Stärkung der gemeindlichen Nahversorgungszentren. Als Sonderthema wurde die Verbesserung des öffentlichen Spielplatz-Angebots untersucht.

## 1.3 Methodik und Projektablauf

Der Planungsprozess erfolgte in zwei Phasen: In der ersten Phase wurde auf Basis einer umfassenden Bestandserhebung und -analyse ein System von Zielen und Leitideen für die Gesamtgemeinde entwickelt. Dieses bildete die Grundlage für die zweite Phase der Ortsentwicklungsplanung, in der konkrete Konzepte und Maßnahmen für die Zukunft der Gemeinde erarbeitet wurden.

### Einbindung der Öffentlichkeit

Begleitet wurde die Ortsentwicklungsplanung von einem eigens dafür eingesetzten Lenkungskreis. In regelmäßigen Sitzungen wurden der Ablauf der OEP und der aktuelle Stand der Planung vorgestellt, diskutiert und weiterentwickelt. Der Lenkungskreis setzte sich aus Vertretern des Gemeinderats sowie verschiedener lokaler Verbände und Organisationen zusammen. Auch an interessierte Bürgerinnen und Bürger wurden Plätze vergeben. Die Auswahl der Bewerber erfolgte per Losverfahren. Neben der Mitarbeit am Planungsprozess hatten die Mitglieder des Lenkungskreises auch eine Funktion als Multiplikator und Schnittstelle zur Bürgerschaft. Sie sollten einerseits Informationen über die OEP in die Bevölkerung tragen, andererseits aber auch Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aufnehmen und in den Planungsprozess einbringen.

Mithilfe von mobilen Informationsständen auf diversen Gemeindefesten wurde ein möglichst großer Teil der Bürgerschaft bereits zu Beginn der Ortsentwicklungsplanung in den Planungsprozess eingebunden werden. (siehe Kap. 2)

### Planungsablauf

Die dabei gewonnenen Hinweise und Vorschläge wurden soweit wie möglich in die Bestandsaufnahme und Analyse eingearbeitet. Im nächsten Schritt wurden die ermittelten Stärken und Potentiale, aber auch die benannten Schwächen auf Ebene der Gesamtgemeinde und der beiden Hauptorte graphisch in Karten dargestellt.

Diese querschnittsbezogene Analyse bildete den Ausgangspunkt für die zweite Runde der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Wirtshausgespräche. (vgl. Kap. 2) Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse, der Bürgerbeteiligung und der Diskussion im Lenkungskreis konnten im Frühjahr 2015 die Ziele und Leitideen der Ortsentwicklung definiert werden.

Im Lenkungskreis wurden diese Zielformulierungen noch einmal diskutiert und weiterentwickelt, bevor sie am 25. März 2015 im Gemeinderat vorgestellt und beschlossen wurden. Sie bildeten die Grundlage für die zweite Stufe der Planung, in der ein

konkretes ortsplannerisches Rahmenkonzept mit ergänzendem Maßnahmenkatalog erarbeitet wurde.

Parallel zur Bestandsanalyse wurden im Lenkungskreis verschiedene Szenarien für das zukünftige Siedlungs- und Gewerbewachstum durchgespielt. Dazu wurden unterschiedliche Wachstumsprognosen für Bevölkerung und Gewerbe zugrunde gelegt und deren flächenhafte Auswirkung auf die Siedlungsentwicklung der nächsten 15 Jahre diskutiert.

### Rahmenplanung und Maßnahmen

Im Sommer und Herbst 2015 entstanden die Rahmenpläne für die Gesamtgemeinde und die beiden Hauptorte. Die Planung trifft Aussagen zu maßgeblichen Aspekten der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde in den Bereichen Verkehr, Siedlung, Ortsbild, Versorgung und Gemeinschaft, Freiraum und Landschaft.

Ergänzend zur räumlichen Rahmenplanung wurde ein umfangreicher Maßnahmenkatalog angelegt, der die notwendigen Maßnahmen zur konkreten Umsetzung der Ziele des Rahmenkonzepts aufzeigt. Dieser stellt für die Gemeinde ein wichtiges Werkzeug zur Einleitung und Koordination zukünftiger Entwicklungsschritte und Entscheidungen dar.

## Umfragen

Unterstützt und ergänzt wurde die Ortsentwicklungsplanung durch gezielte Fragebogenaktionen zu wichtigen aktuellen Planungsthemen. Diese dienten dazu, für konkrete Fragestellungen ein möglichst genaues Meinungsbild aus den relevanten Zielgruppen der Bevölkerung zu erhalten. In diesem Zusammenhang hatten z. B. alle Familien mit Kindern im Kindergarten- oder Grundschulalter die Möglichkeit, an einer Umfrage zur Spielplatzplanung teilzunehmen. Die Ergebnisse der Umfrage werden bei der Erweiterung und Entwicklung der gemeindlichen Spielplätze berücksichtigt.

Zur Unterstützung der Verhandlungen um die Wiederbelebung des Bahnhaltepunkts in Surheim wurde ebenfalls eine Umfrage durchgeführt. Der Fragebogen wurde an alle Haushalte und Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet verteilt. Die Ergebnisse der Umfragen sind im Anhang ausführlich dokumentiert.

## Dokumentation

Die gesamte OEP wurde in diesem Abschlussbericht zusammengefasst und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgestellt. Anfang 2016 können sich alle interessierten Bürger in einer öffentlichen Veranstaltung über den Ablauf und die Ergebnisse der Planung informieren.

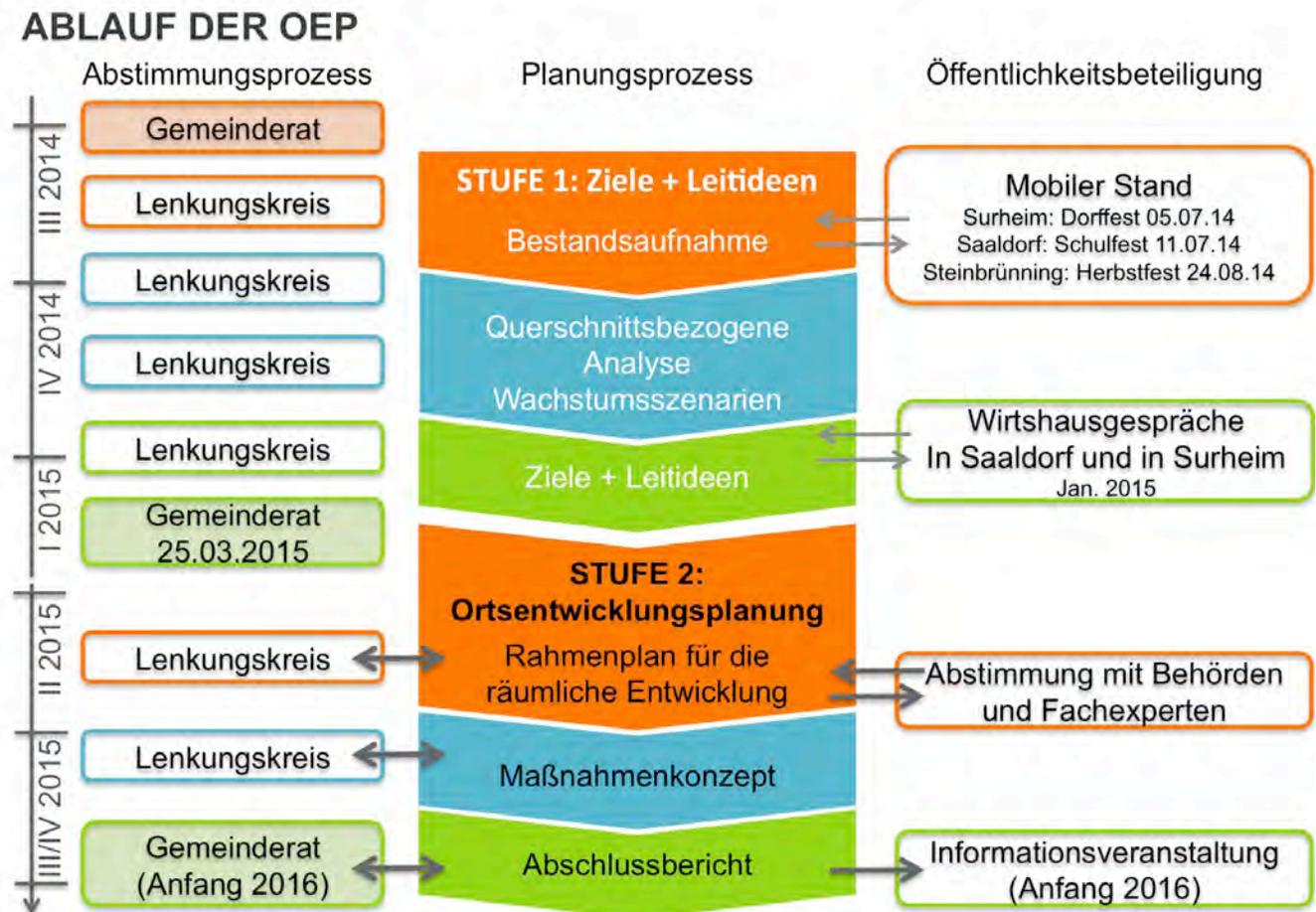


Abbildung 7: Ablauf der Ortsentwicklungsplanung

---

**2.1 Mobile Stände**

**2.2 Wirtshausgespräche**

**2.3 Fragebögen**



## 2

# ZUSAMMENFASSUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG

Die Einbindung und Information der Öffentlichkeit war von Anfang an ein wichtiges Anliegen. Anregungen, Hinweise und Ideen aus der Bürgerschaft konnten an vielen Stellen in die Planung einbezogen werden.

Bereits zu Beginn der 1. Stufe der Planung hatten Besucher des Dorffests in Surheim, des Schulfests in Saaldorf und des Herbstfests in Steinbrünning die Möglichkeit, an mobilen Ständen Informationen über die OEP zu erhalten und erste Meinungen und Anregungen zum Planungsprozess beizusteuern. Die dabei gewonnenen Hinweise und Vorschläge wurden soweit wie möglich in die Bestandsaufnahme und Analyse eingearbeitet.

Die zweite Stufe der Bürgerbeteiligung erfolgte in den sogenannten Wirtshausgesprächen. In Saaldorf und in Surheim waren die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger aufgerufen, konkrete Ziele und Maßnahmen vorzuschlagen, die zur Ver-

besserung vorhandener Probleme, zur Realisierung von Potentialen und zum Erhalt bestehender Qualitäten beitragen könnten.

Zwischenergebnisse des Planungsprozesses wurden für die Öffentlichkeit dokumentiert und auf der Homepage der Gemeinde zugänglich gemacht. So kann zum Beispiel die Dokumentation der Wirtshausgespräche oder die Broschüre mit den Zielen und Leitideen auf der Homepage der Gemeinde als PDF abgerufen werden. Auch in der Gemeindezeitung und der lokalen Presse konnte sich die Bevölkerung über die OEP informieren.

## 2.1 Mobile Stände

Zur Begleitung der ersten Planungsphase fanden insgesamt drei mobile Stände statt, um eine möglichst breite Öffentlichkeit so früh wie möglich in den Planungsprozess einzubinden. Termine beim Dorffest in Surheim am 05.07.2014 und beim Schulfest am 11.07.2014 in Saaldorf deckten die beiden Hauptorte ab. Um auch Einwohner der kleineren Ortsteile zu erreichen, fand am 28.08.2014 eine weitere Beteiligung auf dem Herbstfest in Steinbrünning statt.

An den gelben Ständen wurden jeweils noch keine konkreten Planungsszenarien vorgestellt, vielmehr ging es darum, über den OEP-Prozess zu informieren und ein erstes Meinungsbild zu erhalten, welche Themen den Bürgern wichtig sind. Ein weiteres Ziel der Veranstaltung die Anwerbung von interessierten Bürgern zur weiteren Mitwirkung im Lenkungsreis.

Vertreter der Gemeinde und des Planungsteams waren am Infostand vor Ort um sich mit den Bürgerinnen und Bürgern auszutauschen. Um bereits einen ersten Überblick über wichtige Themen und planerische Schlüsselbereiche im Gemeindegebiet zu gewinnen, waren die Bürgerinnen und Bürger aufgerufen, ihre Hinweise und Ideen an die Planer weiterzugeben. Mit Hilfe von roten und grünen Klebepunkten konnten auf Luftbildern der Gesamtgemeinde und der beiden Hauptorte Stellen markiert werden, die besonders

positiv wahrgenommen werden, oder bei denen Handlungsbedarf zur Verbesserung gesehen wird. Mitarbeiter von Dragomir Stadtplanung befragten die Bürger zur Bedeutung der jeweiligen Klebepunkte und notieren deren Antworten. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, auf Postkarten Ideen, Anregungen und Kritik niederzuschreiben.

Interessierte Bürger konnten ihre Kontaktdaten für einen E-Mail-Verteiler hinterlassen, um über weitere Entwicklungen und Veranstaltungen informiert zu werden. Die Meinungsäußerung war jedoch auch anonym möglich.

Die Ergebnisse der ersten Beteiligung wurden in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst. Sie diente zur Ergänzung und Überprüfung der Bestandsaufnahme und bei der Entwicklung von konkreten Zielen für den weiteren Planungsprozess. Die vollständige Dokumentation der mobilen Stände ist im Anhang zu finden. (Anhang A1)



Abbildung 8: Impressionen mobile Infostände

## 2.2 Wirtshausgespräche

Nach Abschluss der Bestandsanalyse, welche unter Berücksichtigung des ersten Bürgerbeteiligungsverfahrens der Mobilen Stände entstand, wurden Karten zu Qualitäten/Potentialen und Defizite/Konflikte des Planungsgebiets entwickelt. Diese bildeten die Diskussionsgrundlage für die zweite Phase der Bürgerbeteiligung, den sogenannten Wirtshausgesprächen. Über Aushänge und einen Beitrag im Gemeindeblatt wurden die Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme eingeladen.

Es fanden zwei ortsteilbezogene Gesprächsrunden statt. Am 19.01.2015 im Gasthaus Lederer in Surheim und am 27.01.2015 im Gasthof Mayrwirt in Saaldorf. Bei einer Teilnehmerzahl von 20-40 Personen konnte in informeller Atmosphäre und überschaubarer Gruppengröße an mehreren Tischen diskutiert und gearbeitet werden. Um ein auswertbares Ergebnis zu erreichen, wurden auf den Tischen jeweils Pläne ausgelegt, auf denen die Diskussionsergebnisse direkt aufgezeichnet und notiert werden konnten.

Erstes Ziel der Veranstaltung war die Überprüfung der Analysekarten zu Stärken und Schwächen für den jeweiligen Ortsteil. Nach einer entsprechenden Einführung erhielten die Teilnehmergruppen den Arbeitsauftrag, die auf den Tischen ausliegenden Analysekarten in der Gruppe zu diskutieren und nach Bedarf zu ergänzen und zu korrigieren.

Zweites Ziel war es, aufbauend auf der Analyse von Stärken und Schwächen konkrete Zielvorstellungen für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15-20 Jahren zu formulieren. Dazu arbeiteten die Tischgruppen nacheinander auf Grundlage 4 verschiedener Themenkarten, die nach ca. 20 Minuten jeweils an die nächste Gruppe weitergereicht wurden. Themenbereiche waren Verkehr, Siedlung und Ortsbild, Versorgung und Gemeinschaft sowie Freiraum und Landschaft. Um den Einstieg in die Diskussion zu erleichtern, waren einige grundlegende Ziele bereits vorformuliert und graphisch dargestellt. Der Arbeitsauftrag lautete, diese zu konkretisieren und zu ergänzen sowie weitere wichtige Ziele und Maßnahmen vorzuschlagen und auf den Karten entsprechend einzutragen.

Mitarbeiter von Dragomir Stadtplanung standen für Rückfragen und Diskussion an den Tischen zur Verfügung und notierten die grundsätzlichen Anliegen und Vorschläge der Teilnehmer. Die während der Veranstaltung gesammelten Zielvorstellungen wurden anschließend in einer Meinungsabfrage priorisiert. Per Handzeichen konnten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die ihnen wichtigsten Punkte benennen.

Die Ergebnisse der Wirtshausgespräche wurden in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst und sind in die

weitere Planung bei der Ausarbeitung und Differenzierung der Handlungsfelder eingeflossen. Die vollständige Dokumentation befindet sich im Anhang zu diesem Bericht. (Anhang A2)



Abbildung 9: Impressionen Wirtshausgespräche

## 2.3 Fragebögen

Zu wichtigen aktuellen Planungsthemen wurden im Zuge der Ortsentwicklungsplanung gezielt Fragebogenaktionen durchgeführt, um ein möglichst genaues Meinungsbild aus der Bevölkerung zu erhalten. Dies betraf die anstehende Aufwertung des gemeindlichen Spielplatzangebots und die Bedarfsabfrage zu einer möglichen Reaktivierung des Bahnhofsteppunkts in Surheim.

### Spielplatzplanung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren und der Diskussion im Lenkungskreis wurde deutlich, dass die Ausstattung und Gestaltung der Spielplätze im Gemeindegebiet vielen Bürgern von Saaldorf-Surheim ein wichtiges Anliegen ist. Aus diesem Grund wurde das Thema gesondert aufgegriffen und näher untersucht.

Um bedarfsgerecht planen zu können, war es für die Gemeinde von großer Bedeutung, die Wünsche der Nutzer zu kennen. Daher wurde im Zeitraum vom 08. bis 30. Juni 2015 an den Grundschulen und Kindergärten in Saaldorf und Surheim eine Umfrage mithilfe von Fragebögen durchgeführt.

Die Fragen bezogen sich einerseits auf das Verbesserungspotential der vorhandenen Spielplätze, andererseits auf den Bedarf an zusätzlichen Angeboten.

### Bahnhofsteppunkt

Der Bahnhofsteppunkt Surheim an der Bahnstrecke Mühldorf - Freilassing wurde im Mai 1994 bedingt durch den erheblichen Rückgang der Fahrgastzahlen wegen mangelnder Rentabilität stillgelegt. In den letzten Jahrzehnten haben sich in der Gemeinde Saaldorf-Surheim jedoch erhebliche positive Veränderungen ergeben, insbesondere im Bereich der Gewerbe- und Bevölkerungsentwicklung.

Vor diesem Hintergrund finden seit einiger Zeit wieder Gespräche und Schriftwechsel mit der bayerischen Eisenbahngesellschaft, den zuständigen Ministerien und der DB statt. Als Basis für eine fundierte Bewerbung zur Neuerrichtung eines Bahnhofsteppunkts in Surheim wurde im Zeitraum vom 01. bis 15. August 2015 eine umfangreiche Bedarfsabfrage in der Gemeinde durchgeführt. Der Fragebogen über die Gemeindezeitung an alle Haushalte verteilt, aber auch den in den gemeindlichen Gewerbebetrieben Beschäftigten zur Beantwortung zugeleitet.

Untersucht wurde sowohl das derzeitige Mobilitätsverhalten der Teilnehmer als auch die potentielle Nutzung eines möglichen Bahnhofsteppunktes. Dabei gab die große Mehrheit der Befragten an, dass der Bahnhofsteppunkt für sie eine Mobilitätsverbesserung bedeuten würde. Die Hälfte

der Befragten würde den Bahnhofsteppunkt nach eigenen Angaben täglich oder mehrmals wöchentlich nutzen.

Die Ergebnisse der Fragebogenaktionen wurden ausgewertet und jeweils in ausführlichen Dokumentationen festgehalten. Alle Ergebnisse sind im Anhang A2 und A3 zu finden.

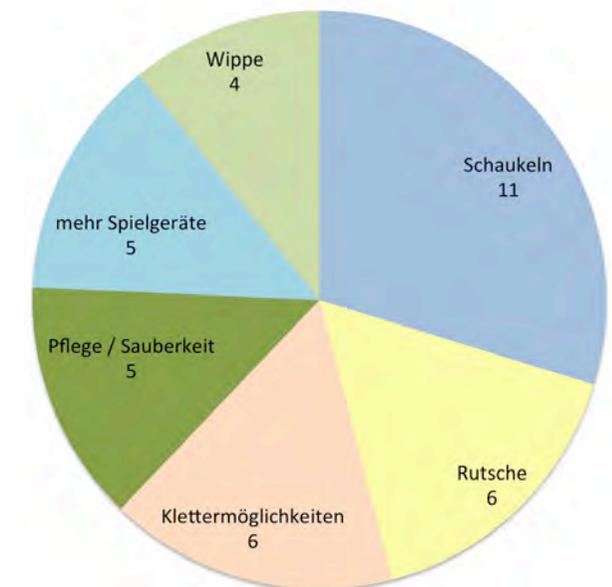


Abbildung 10: Verbesserungsvorschläge der Hauptnutzer für den Spielplatz Dorfplatz Surheim

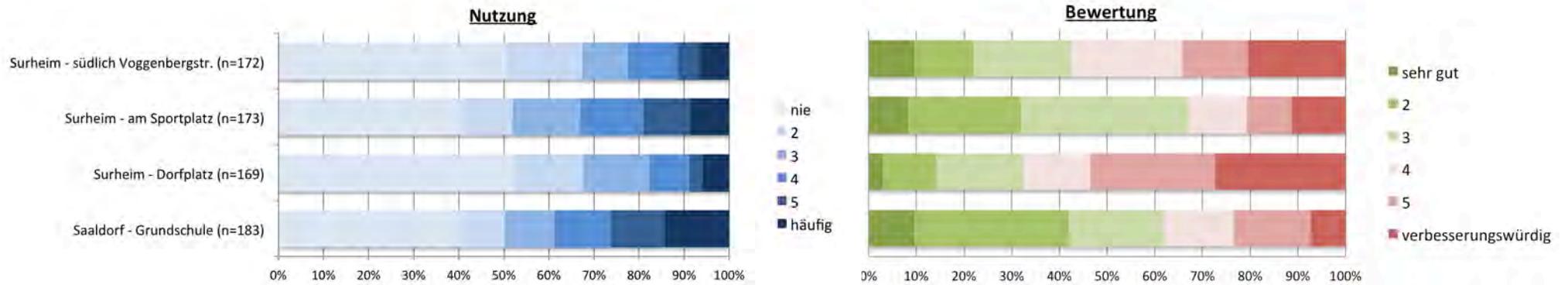


Abbildung 11: Nutzung und Bewertung vorhandener Spielplätze

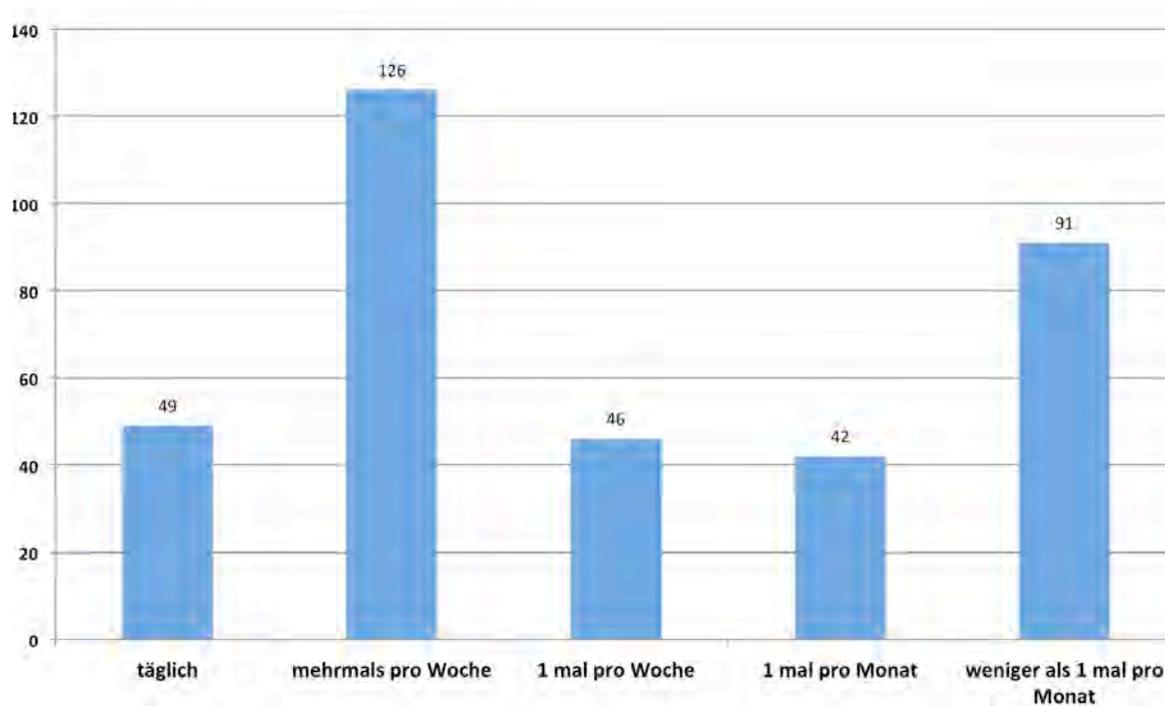


Abbildung 12: potentielle Nutzungshäufigkeit Bahnhofsteppunkt

### WÄRE DER BAHNHALTEPUNKT EINE MOBILITÄTSVERBESSERUNG?

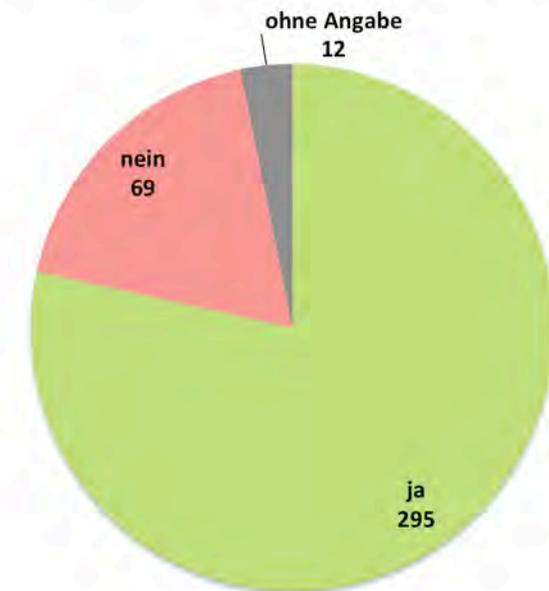


Abbildung 13: Meinungsbild Bahnhofsteppunkt

---

**3.1 Flächennutzung Gesamtgemeinde**

**3.2 Flächennutzung Hauptorte**

**3.3 Siedlungstypen**

**3.4 Natur und Landschaft**

**3.5 Landschaft und Freizeit**

**3.6 Nahversorgung und soziale Infrastruktur**

**3.7 ÖPNV**

**3.8 Verkehr Gesamtgemeinde**

**3.9 Verkehr und Straßenraum Hauptorte**

**3.10 Denkmalschutz**

**3.11 Ortsbild**



# 3

# BESTANDSAUFNAHME IN KARTEN



### 3.1 Flächennutzung Gesamtgemeinde

Saaldorf-Surheim ist eine Flächengemeinde. Derzeit leben ca. 5.300 Einwohner auf einem Gemeindegebiet von ca. 3900 ha, die meisten in den beiden Hauptorten Saaldorf- und Surheim.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche, bestehend aus allen bebauten Grundstücken und dem Straßennetz, nimmt ca. 10% der Gesamtfläche ein. Der mit Abstand größte Anteil des Gemeindegebiets wird landwirtschaftlich genutzt, etwas mehr als ein Drittel als Ackerland, der Rest als Wiesen- und Weideflächen. Knapp ein Viertel der Gesamtfläche ist mit Wald bedeckt. Wasserflächen machen ca. 4,5% des Gemeindegebiets aus. Der größte Teil davon entfällt auf den Abtsdorfer See im Norden der Gemeinde. Auf 21 ha wird Kies abgebaut. In etwa der gleiche Flächenanteil wird derzeit anderweitig gewerblich genutzt. (Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2013)

Die genaue Flächenaufteilung stellt sich wie folgt dar:

Landwirtschaftsfläche	2.464 ha (63%)
Wald:	866 ha (22,1%)
Siedlungs- und Verkehrsfläche	377 ha (9,6%)
Wasserfläche	176 ha (4,5%)
Kiesabbau	21 ha (0,5%)

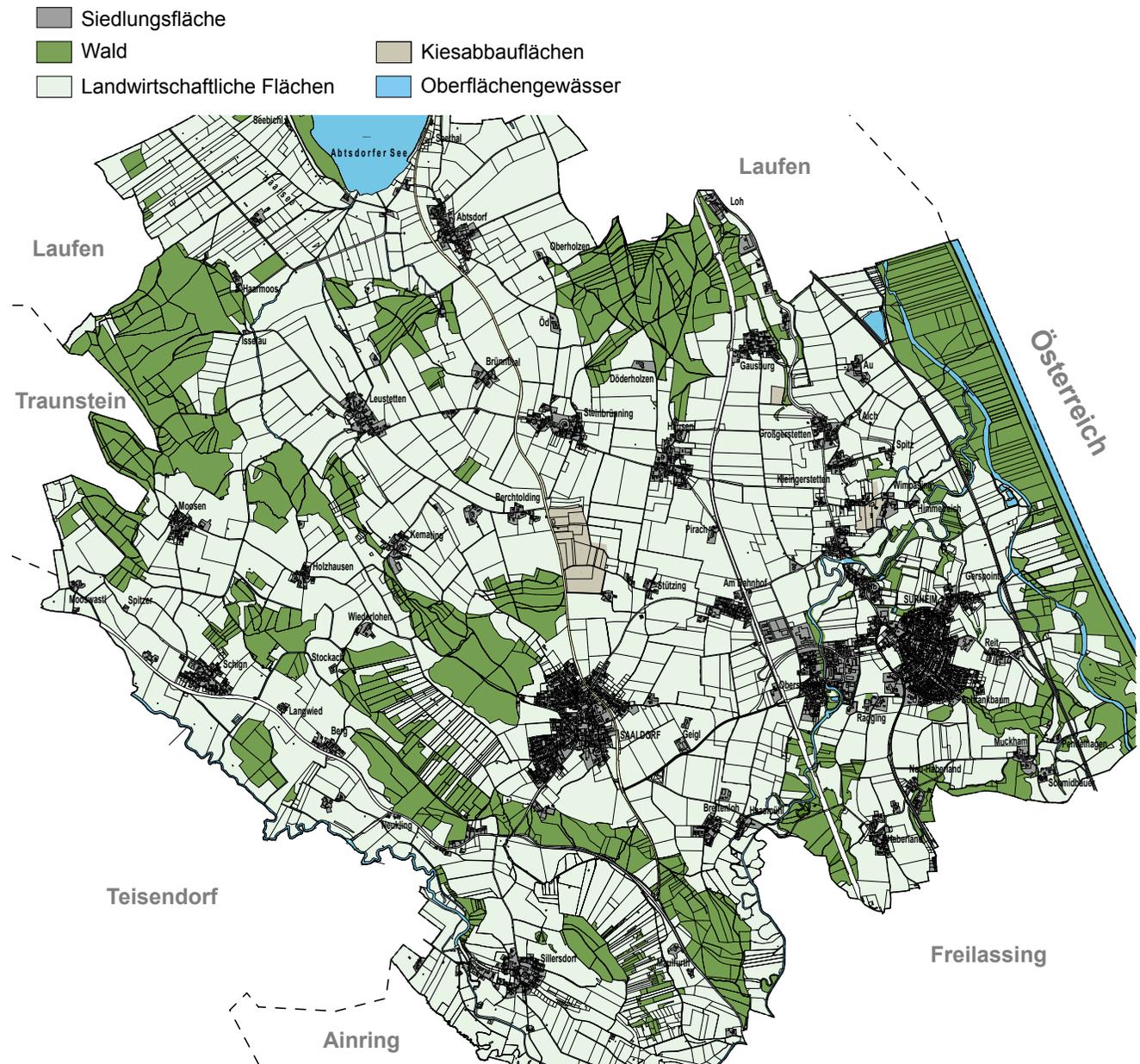


Abbildung 14: Flächennutzung Gesamtgemeinde



### 3.2 Flächennutzung Hauptorte

Die beiden Hauptorte Saaldorf und Surheim unterscheiden sich, ihrer historischen Entwicklung gemäß, auch in der Struktur ihrer Flächennutzung. Wie bereits in Kapitel 1 dargestellt, hat sich der Ort Saaldorf bis heute eine landwirtschaftliche Prägung erhalten. Dies gilt insbesondere für den alten Ortskern im Bereich Weiherstraße, Kirchstraße und Untere Straße, dessen Fläche noch immer zu einem großen Teil aus bewirtschafteten Hofstellen besteht.

Im erweiterten Umgriff des Altdorfs konzentriert sich auch der größte Teil der öffentlichen Nutzungen im Sinne von Dienstleistungen und Nahversorgung. Schule, Kirche und Rathaus liegen am westlichen Rand des Ortskerns. Die Nutzungsmischung in diesem Bereich entspricht der Nutzungsart Dorfgebiet, wie sie auch im FNP und im B-Plan Saaldorf-Altdorf beschrieben ist.

Ein weiterer kleiner Schwerpunkt mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen befindet sich im Bereich der Kreuzung Bahnhofstraße - Raiffeisenstraße - Kr BGL3. Weitere öffentliche Einrichtungen wie der Kindergarten, die Mehrzweckhalle und die Sportanlagen sind am südwestlichen Ende des Ortes entlang der Stalberstraße angeordnet.

Nördlich und westlich des Dorfkerns schließen sich die seit dem 2. Weltkrieg entstandenen Siedlungsbereiche an, die in erster Linie aus Wohngrundstücken mit Einzel-

oder Doppelhausbebauung bestehen und nur vereinzelte gewerbliche Nutzungen beinhalten.

Anders als Saaldorf ist der Ort Surheim kaum noch durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Lediglich in den Randlagen sind teilweise noch bewirtschaftete Hofstellen erhalten. Im westlichen Teil von Surheim befinden sich die Gewerbegebiete Hefau 1-3. Teil davon ist das Gelände des früheren Sägewerks, das nach Aufgabe des Sägewerksbetriebs in den 90er-Jahren sukzessive durch andere gewerbliche Nutzungen aufgefüllt wurde. Die ausgedehnten Gewerbegebiete nördlich und südlich der Hefau trennen den Siedlungsbereich Obersurheim vom Ortszentrum und den übrigen Wohnsiedlungsbereichen weiter östlich ab.

Das heutige Ortszentrum entsprichtagemäßig nicht mehr den historischen Siedlungsbereichen nördlich und südlich der Surbrücke, sondern hat sich im Bereich der früher außerhalb des Orts gelegenen Kirche entwickelt. Dort konzentrieren sich entlang der Kreisstraße BGL2 verschiedene zentrale Nutzungen der Bereiche Nahversorgung, Dienstleistung und Gesundheitsvorsorge. Südlich der Kirche befinden sich der Kindergarten und die Schule.

Der Hauptteil der Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen fand östlich des heutigen Ortszentrums statt. Ähnlich wie in

Saaldorf ist der Großteil der Grundstücke mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut. Niedriger Geschosswohnungsbau befindet sich in geringem Umfang im Bereich der Kreuzung Jägerstraße / Gaisbergstraße. Derzeit werden im Neubaugebiet Putzenau weitere Geschosswohnungsbauten in ähnlicher Kubatur errichtet.

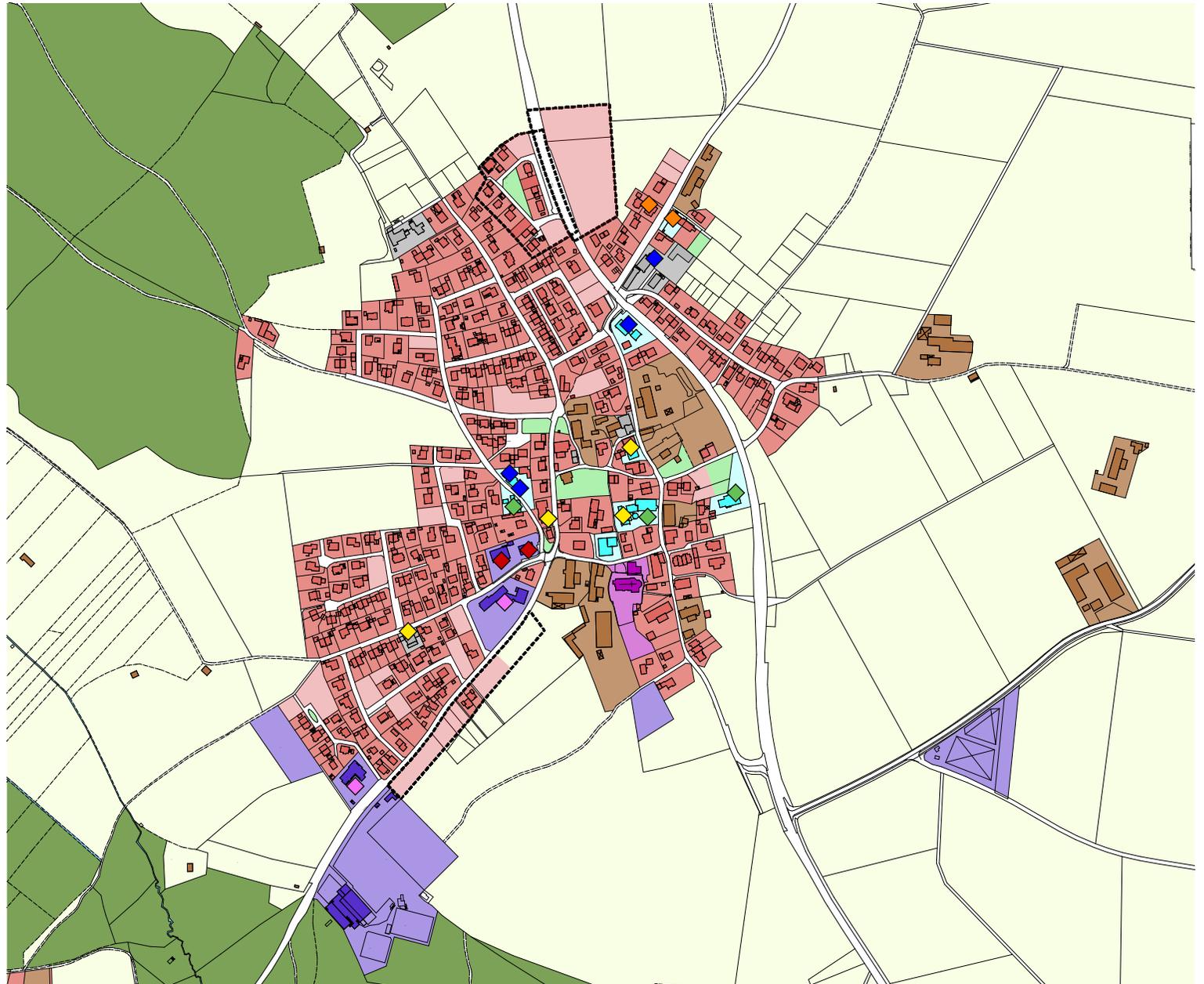
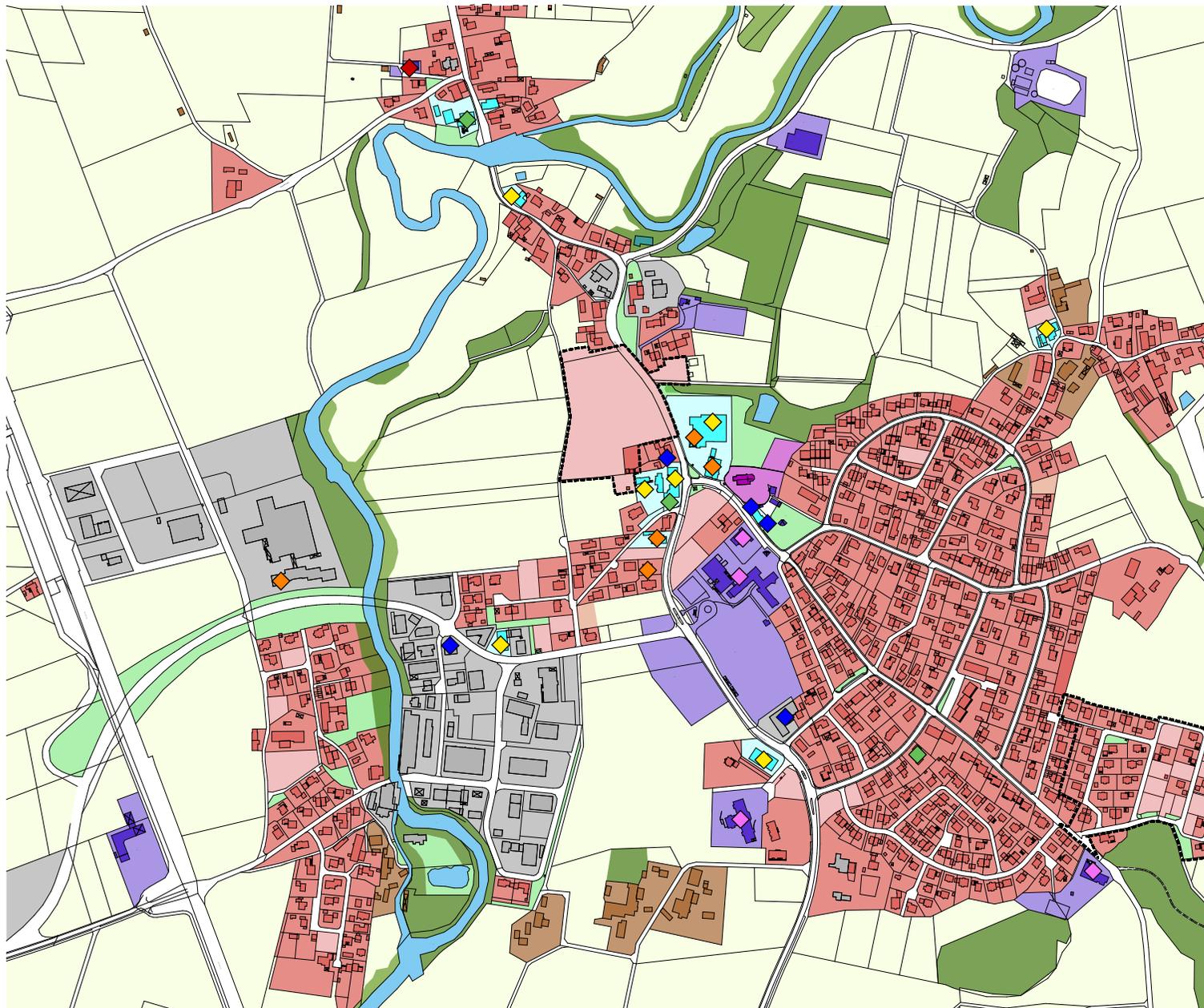


Abbildung 15: Flächennutzung Saaldorf



-  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

Abbildung 16: Flächennutzung Surheim

### 3.3 Siedlungstypen

Die 53 Ortsteile von Saaldorf-Surheim lassen sich anhand verschiedener Parameter in unterschiedliche Siedlungstypen einteilen. Wichtig ist diese Unterscheidung, um eine Grundlage für zukünftige Entscheidungen der Siedlungsentwicklung zu schaffen. Folgende Kriterien wurden zur planerischen Einordnung der Ortsteile herangezogen:

- Siedlungscharakter
- vorhandene Infrastruktur
- Planungsrechtliche Gegebenheiten
- verkehrliche Anbindung / ÖPNV

Der Siedlungscharakter definiert sich über die räumliche Entwicklung und die hauptsächlichste Nutzungsart der Ortsteile. Diese reichen von historisch gewachsenen Dörfern mit gemischter Nutzungs- und Siedlungsstruktur, wie zum Beispiel Abtsdorf, bis hin zu reinen Wohnsiedlungen wie Neuhaubland.

Zwar konzentriert sich das Vorhandensein von Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur stark auf die beiden Hauptorte, aber auch die kleineren Ortsteile weisen zum Teil noch in begrenztem Maße erhaltenswerte infrastrukturelle Einrichtungen, wie z.B. Kirche, Gasthaus, Hofladen o.ä., auf.

Die planungsrechtlichen Gegebenheiten sind über den Flächennutzungsplan (FNP) sowie über das Vorhandensein von Be-

bauungsplänen oder Satzungen geregelt. Bebaute Bereiche, die im FNP als Bauflächen dargestellt sind, kann die Gemeinde per Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, so dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben über § 34 BauGB geregelt ist.

Auch die verkehrliche Anbindung der Ortsteile an das übergeordnete Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sollte bei zukünftigen Planungsüberlegungen eine Rolle spielen. Daher wurden im Bestandsplan Siedlungstypen auch die Kreisstraßen und die Bundes- und Staatsstraße sowie die Haltestellen der Hauptbuslinie 852 mit dargestellt.

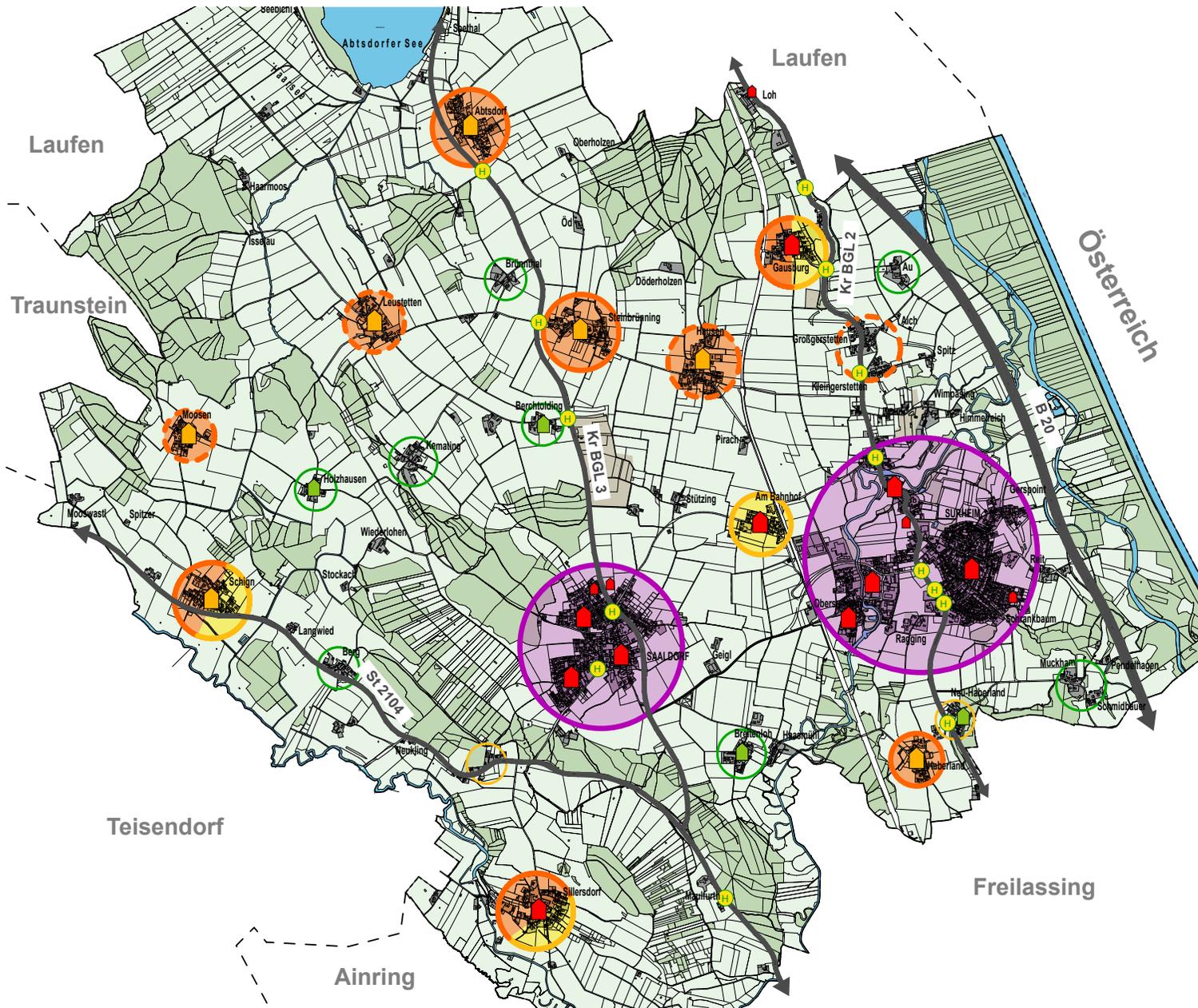
Siedlungsschwerpunkte sind die beiden Hauptorte, die aufgrund ihrer höheren Bevölkerungsdichte eine relativ gute infrastrukturelle Versorgung aufweisen. Baurechtlich sind die beiden Hauptorte als Innenbereich definiert, das Baurecht ist zudem größtenteils durch Bebauungspläne geregelt. Beide Orte liegen an den Kreisstraßen und sind an die Hauptbuslinie 852 angebunden.

Ortsteile wie Abtsdorf, Steinbrünning oder Gausburg sind historisch gewachsene Dörfer, die heute eine gemischte Siedlungsstruktur aus Wohnen und Landwirtschaft aufweisen und in kleinem Rahmen auch noch eigene infrastrukturelle Einrichtun-

gen besitzen. Die meisten Ortsteile, die dieser Charakterisierung entsprechen, liegen zudem an überörtlichen Straßen und sind im Rahmen des Möglichen gut an den ÖPNV angebunden. Das Baurecht in diesen Ortsteilen ist entweder über eine Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB oder einen Bebauungsplan geregelt.

Davon zu unterscheiden sind Ortsteile, die noch heute sehr stark oder ausschließlich landwirtschaftlich geprägt sind, aber keine eigene Infrastruktur, wie z.B. ein Gasthaus, eine Kirche oder Einrichtungen der Nahversorgung besitzen. Dazu zählen z.B. Leustetten, Moosen oder Hausen. Zudem fehlt diesen Ortsteilen entweder das Kriterium der verkehrstechnisch guten Anbindung an das überörtliche Straßennetz und die Haupt-Buslinien.

Neben den Ortsteilen, die eine Bebauung von einigem Gewicht aufweisen, existiert noch eine große Zahl kleinerer Weiler, Splittersiedlungen und einzelner Hofstellen im Außenbereich. Im Außenbereich gibt es gemäß § 35 BauGB nur wenig baurechtlichen Spielraum für Wohn- oder Gewerbeentwicklung. Dies dient vor allem dem Schutz der bestehenden Landwirtschaft, die durch heranrückende Wohnbebauung und die damit einhergehenden Immissionsbeschränkungen in Ihrem Bestand und ihrer Entwicklung bedroht wäre.



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

**Anbindung**

- Haltestelle Hauptbuslinie 852
- überörtliches Straßennetz

Abbildung 17: Siedlungstypen

### 3.4 Natur und Landschaft

Das heutige Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim liegt im Ausdehnungsgebiet des ehemaligen Salzachgletschers. „Von den Auenwäldern der Salzach im Osten (ca. 400 m über NN) steigt die Landschaft allmählich über Flussterrassen um Surheim zur Moränenhügellandschaft nach Westen an (etwa. 485 m über NN). (Hannes Peschl, Heimatbuch Saaldorf-Suhrheim, 2011)

Entsprechend vielfältig sind die Ausprägungen der Landschaft im Gemeindegebiet. Zu den besonders wertvollen und entsprechend geschützten Landschaftsbereichen gehören das Haarmos und der Abtsdorfer See, die Salzachauen und die Uferbereiche der Sur. Die B 20 trennt jedoch das besiedelte Gemeindegebiet vom attraktiven Naturraum und Naherholungsbereich der Salzachauen ab.

Neben den oben genannten Landschaftsbereichen sind größere Biotopflächen im Niedermoorgebiet westlich von Saaldorf sowie im Bereich östlich von Sillersdorf kartiert. (Quelle: Kartendienst LFU Bayern, 2015)

Wasser spielt im Gemeindegebiet Saaldorf-Surheim eine bedeutende Rolle. Im Norden wird das Landschaftsbild durch den Abtsdorfer See und das Haarmos geprägt. Im westlichen Gemeindebereich sind die Böden im Anschluss an die angrenzenden Hoch und Niedermoores zu

großen Teilen grundwasserbeeinflusst und entsprechend feucht. Im östlichen Gemeindebereich erstrecken sich die Überschwemmungsbereiche der Salzach und der Sur zum Teil bis in besiedelte Gebiete hinein. (Quelle: Kartendienst LFU Bayern, 2015)

Die Salzach wurde im 19. Jahrhundert von einem Naturfluss mit zahlreichen Inseln und Seitenarmen zu ihrem heutigen Verlauf begradigt. Die gewonnenen Flächen wurden im Zuge der Flurbereinigung 1903 verschiedenen Bauern zugeteilt. (Quelle: Heimatbuch Saaldorf-Surheim)

Durch die Begradigung und Eintiefung des Flussbetts konnte zwar die Gefahr von Hochwasser reduziert werden, allerdings ist durch die erhöhte Fließgeschwindigkeit und die damit verbundene Erosion der Flusssohle über viele Jahrzehnte gleichzeitig die Gefahr eines Sohlurchbruchs gestiegen. Auch mit den Folgen der Ufererosion muss sich das Wasserwirtschaftsamt Traunstein in diesem Zusammenhang befassen. Planerische Maßnahmen zur Verbesserung der Situation werden derzeit vom WWA geprüft. Diese liegen jedoch nicht im Verantwortungs-, bzw. Einflussbereich der Gemeinde. (Quelle: WWA Traunstein, 2015)



Abbildung 18: Abtsdorfer See



Abbildung 19: Haarmos

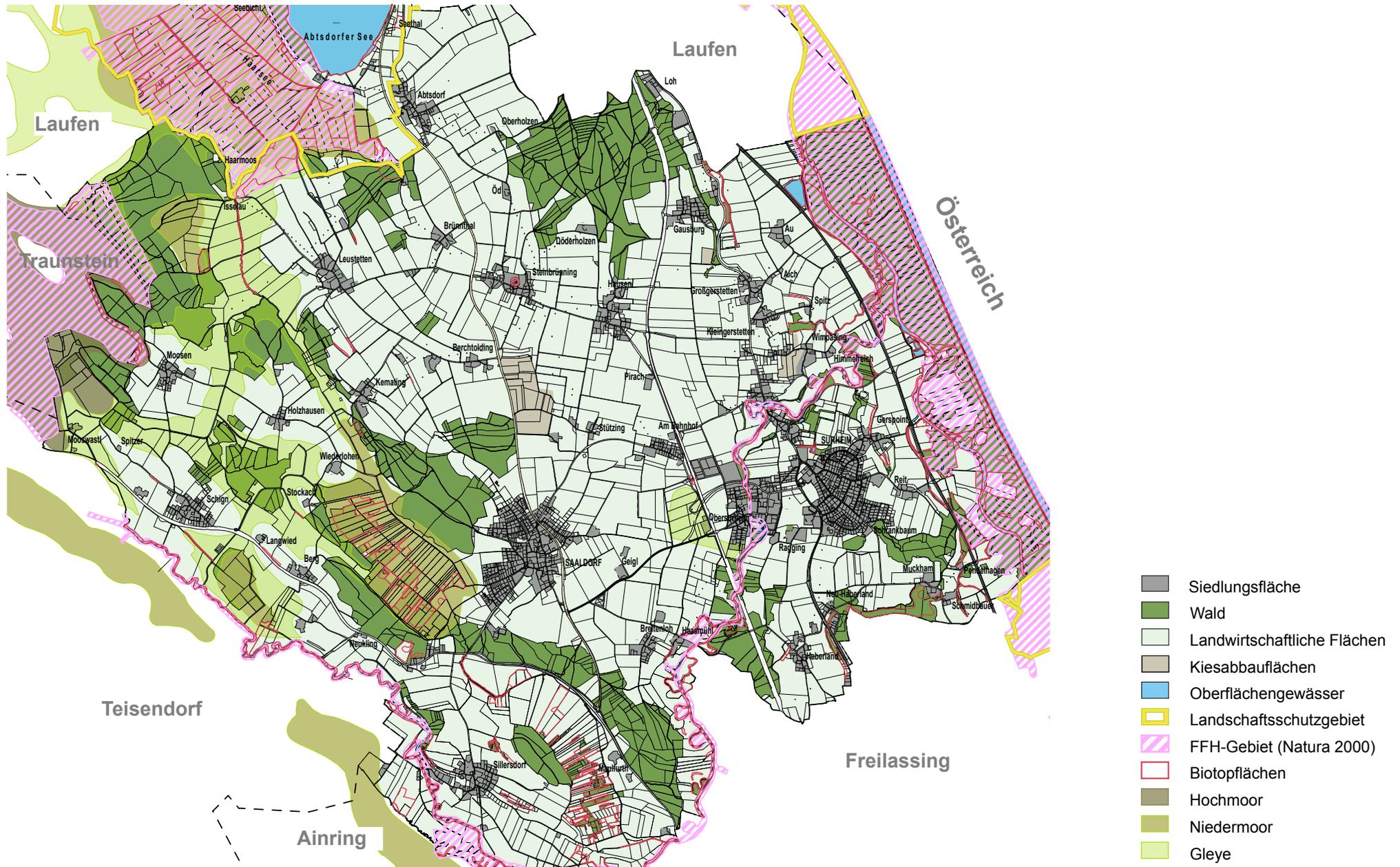


Abbildung 20: Natur und Landschaft

### 3.5 Landschaft und Freizeit

Neben der ökologisch–naturräumlichen Bedeutung der Landschaft spielt auch die Beziehung zwischen Landschaft, Naherholung und Tourismus eine wichtige Rolle. Mehrere überregionale Radwanderwege führen durch das Gemeindegebiet, unter anderem der Mozart-Radweg und der Salzhandelsweg. An vielen Stellen ergeben sich attraktive Sichtbeziehungen auf alte Ortsränder, schöne Landschaftsbereiche oder die umliegenden Berge.

Wertvolle Landschaftsbereiche in der Gemeinde erfüllen oft auch eine wichtige Funktion als ortsnahe Freizeit- und Erholungsbereich für die Bevölkerung. So sind zum Beispiel die Niedermoor-Felder westlich von Saaldorf ein beliebter Jogging- und Spazierbereich. Auch der Abtsdorfer See bietet für die lokale Bevölkerung vor allem im Sommer eine attraktive Erweiterung des Freizeitangebots. Ein ausgewiesener Badestrand befindet sich am Nordufer auf Laufener Gebiet. Zusätzlich wird über Zugänge auf Saaldorf-Surheimer Gebiet am Ost und Westufer eine naturverträgliche Badenutzung in untergeordneter Form ermöglicht. Eine Intensivierung der Nutzung ist in diesen Bereichen gemäß der Ziele des Regionalplans jedoch nicht möglich. (vgl. Abb. 21)

Die Aussichtsplattform Haarmoos ermöglicht den Besuchern einen Ausblick in den Naturraum Niedermoor mit seinen

attraktiven Lebensbedingungen für verschiedene Vogelarten. Das Besucherlenkungs-konzept im Haarmoos ist ein gutes Projektbeispiel für die Vermittlung zwischen dem Schutz und der Erlebarmachung der Landschaft. Einerseits dient die Besucherlenkung der Minimierung von Störungen, andererseits steigern die angebotenen Informationen die Wahrnehmung und das Verständnis der Besucher für die landschaftlichen Qualitäten und Besonderheiten.

Neben den landschaftlichen Gegebenheiten befinden sich im Umfeld der beiden Hauptorte verschiedene Einrichtungen für die Sport- und Freizeitnutzung. Wichtige Schwerpunkte sind neben den Sportplätzen die Surarena im Norden von Surheim und die Mehrzweckhalle im Süden von Saaldorf. Öffentliche Spielplätze befinden sich in Surheim am Sportplatz, am Dorfplatz und südlich der Voggenbergstraße, in Saaldorf auf dem Gelände der Grundschule. Zur Bewertung und Weiterentwicklung des gemeindlichen Spielplatzangebots wurde, wie in Kapitel 2.3 erläutert eine gesonderte Umfrage durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Anhang A3 dokumentiert.

-  Uferschutzzone  
Aus ökologischen Gründen für Erholungseinrichtungen nicht geeignet.
-  Uferzone bereits erschlossen, jedoch für weitere Erholungseinrichtungen nicht geeignet.

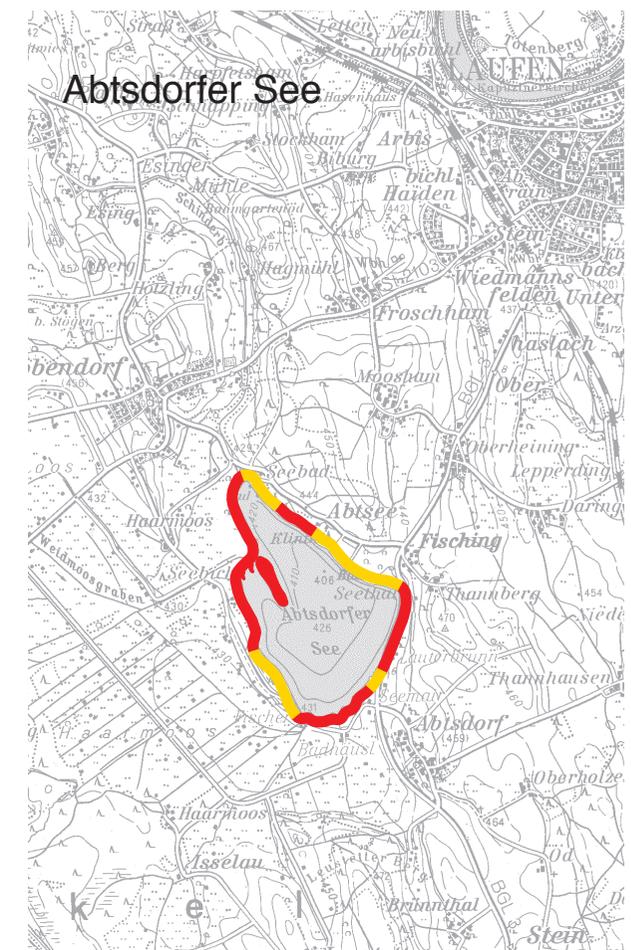


Abbildung 21: Seenuferkonzept, RP Südostoberbayern 2002



Abbildung 22: Landschaft und Freizeit

### 3.6 Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Für eine kleine Flächengemeinde mit weniger als 6.000 Einwohnern weist Saaldorf-Surheim grundsätzlich eine gute Ausstattung an sozialer Infrastruktur und öffentlichen Einrichtungen auf. Zum Teil ist dies vermutlich auch der Zusammenlegung der beiden Einzelgemeinden und den dadurch gewonnenen finanziellen Spielräumen zu verdanken. So besitzt die Gemeinde unter anderem 2 Grundschulen, 5 Kindertageseinrichtungen, zwei Sportanlagen, eine Stocksporthalle und eine Mehrzweckhalle.

Auch die Nahversorgung in den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gesundheit ist derzeit ausreichend gewährleistet. In den Wirtshausgesprächen hat sich gezeigt, dass dies auch von der Bevölkerung so empfunden wird. Insbesondere die Bewohner von Surheim profitieren von dem großen Edeka-Markt nördlich der Kirche.

Die Kartierung der bestehenden Einrichtungen zeigt eine deutliche Konzentration der oben genannten Nutzungen in den beiden Hauptorten, in denen sich auch der größte Teil der Bevölkerung konzentriert.

In den kleineren Ortsteilen gibt es nur vereinzelte öffentliche Nutzungen, in erster Linie Gaststätten und Kirchen. In Gausburg werden in einem Hofladen Produkte der regionalen Landwirtschaft vertrieben.



Abbildung 23: Grundschule Surheim



Abbildung 24: Edeka Saaldorf



Abbildung 25: Edeka Surheim

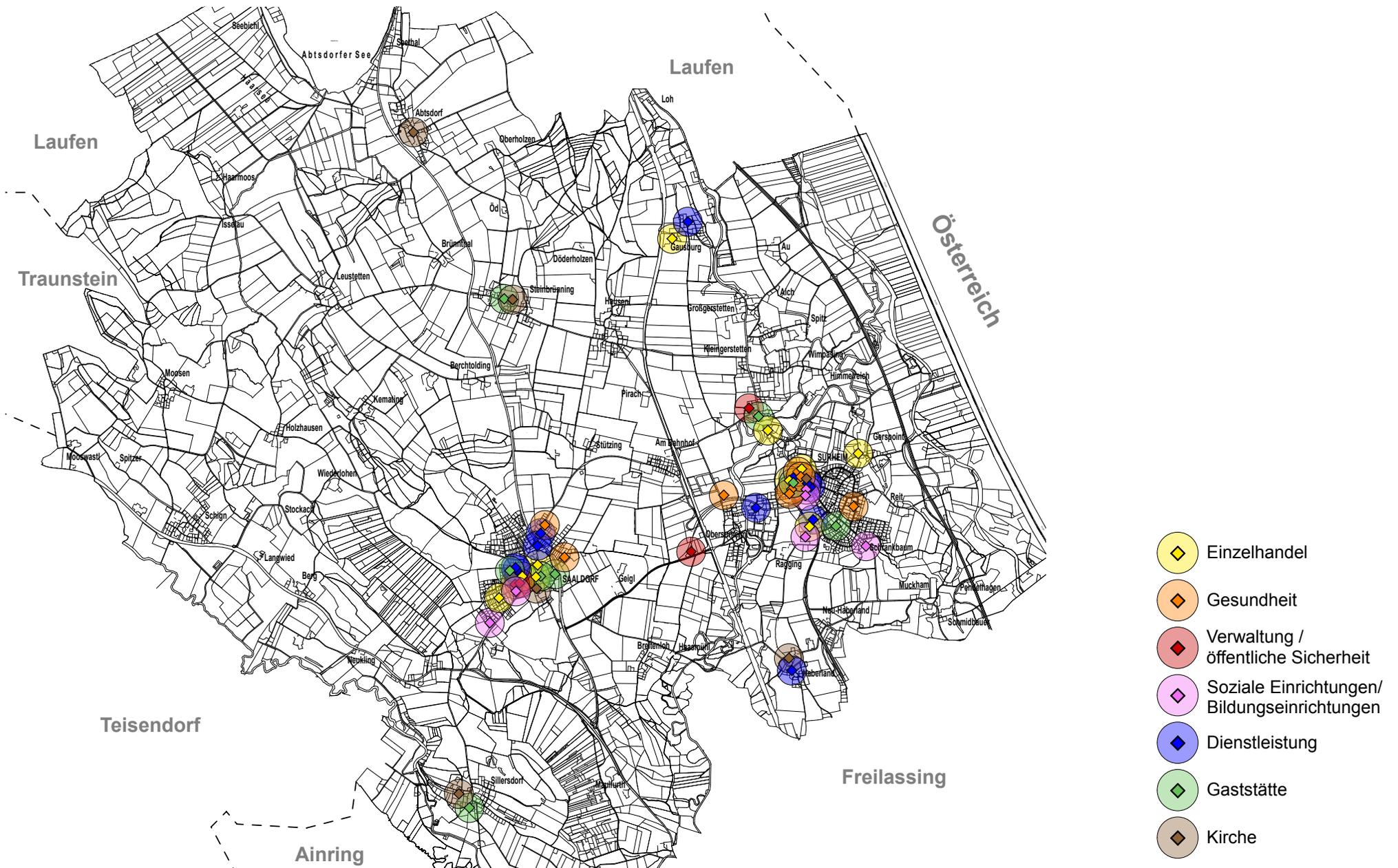


Abbildung 26: Nahversorgung und soziale Infrastruktur

### 3.7 ÖPNV

Die Mobilität der Einwohner von Saaldorf-Surheim wird derzeit, wie in den meisten Gemeinden des ländlichen Raums, zum größten Teil durch den motorisierten Individualverkehr gewährleistet. So hat zum Beispiel die Umfrage zum Bahnhofpunkt gezeigt, dass die täglichen Wege zur Arbeit oder zur Schule nur zu einem geringen Anteil von weniger als 10% mit Hilfe des öffentlichen Nahverkehrs zurückgelegt wird. Dennoch ist der ÖPNV auch und gerade im ländlichen Raum ein wichtiger Baustein der Mobilität, insbesondere für Kinder, ältere Menschen, und alle anderen Personen, denen kein eigenes Kfz zur Verfügung steht.

#### Buslinien

Derzeit sind Linienbusse das einzige öffentliche Verkehrsmittel, das im Gemeindegebiet zur Verfügung steht. Die nächsten Bahnhofpunkte befinden sich in Freilassing und Laufen. Es gibt 5 verschiedene Buslinien, von denen aber nur zwei öfter als 4x täglich und auch außerhalb der Hauptverkehrszeiten fahren. Auch bei den beiden Hauptbuslinien beträgt der Abstand zwischen den einzelnen Fahrten in der Regel eine Stunde, so dass eine Fahrt mit dem Bus ohne lange Wartezeit nur mit entsprechender Planung möglich ist. Neben der niedrigen Frequenz ist die Entfernung zu den Haltestellen ein weiterer Aspekt, der die Nutzung der Busse wenig

attraktiv macht. Alle Ortsteile, die nicht in unmittelbarer Nähe einer der beiden Kreisstraßen liegen, haben, abgesehen vom zweimal täglich fahrenden Schulbus keine Buslinie in fußläufiger Entfernung. Selbst im Hauptort Surheim liegen große Teile des Siedlungsbereichs außerhalb eines 400m-Einzugsradius der vorhandenen Haltestellen.

Abgesehen von der Mitfahrzentrale BGL stehen alternative und flexible Konzepte wie Rufbus, Sammeltaxi oder ähnliches derzeit nicht zur Verfügung.

Folgende Buslinien können im Gemeindegebiet genutzt werden:

Buslinie 852	Freilassing - Surheim - Laufen	10-12 Fahrten / Tag
Buslinie 852	Freilassing - Saaldorf - Laufen	6-7 Fahrten /Tag
Buslinie 825	Oberteisendorf - Teisendorf - Saaldorf - Laufen	3-4 Fahrten / Tag
Buslinie 853 (Schulbus)	Freilassing - Surheim - Saaldorf - Schign /Laufen	Je 2 Fahrten /Tag
Buslinie 813 (Nachtlinie)	Freilassing - Laufen - Kirchanschöring	5-6 Fahrten /Tag

#### Bahnverkehr

Östlich von Surheim verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bahnlinie Mühldorf-Freilassing. Bis 1994 befand sich westlich des Gewerbegebiets Helfau der Bahnhofpunkt Surheim. Dieser wurde jedoch 1994 wegen zu geringer Fahrgastzahlen stillgelegt. Aufgrund der positiven Gewerbe- und Bevölkerungsentwicklung der letzten zwei Jahrzehnte wird derzeit jedoch eine Wiederbelebung des Bahnhofpunkts angestrebt. ( vgl. Kap. 2.3)



Abbildung 27: ÖPNV

### 3.8 Verkehr Gesamtgemeinde

76km Gemeindestraßen bilden das interne Verkehrsnetz der Gemeinde. Die überörtliche Verkehrsanbindung wird über die Staatsstraße 2104 (Freilassing – Waging am See), die Bundesstraße B 20 und die beiden Kreisstraßen KR BGL2 und KR BGL3 gewährleistet.

Die beiden Kreisstraßen führen direkt durch die Hauptorte Saaldorf und Surheim. Mit 7.271 (BGL2) und 3.668 Kfz/ Tag (BGL3) sind die Straßen derzeit bereits stark befahren, jedoch nicht so, dass der Bau einer Umgehungsstraße zu jetzigen Zeitpunkt bereits eine notwendige, bzw. realistische Planungsoption wäre.

In Planung ist derzeit eine Ortsumfahrung im Bereich Neusillersdorf, welche Verkehrssicherheit im Siedlungsgebiet und im Bereich des Knotenpunkts mit der Stalberstraße verbessern soll.

Weiterhin wird über eine mögliche Nordwesttangente Freilassing diskutiert, die einen kleinen Teilbereich des Gemeindegebiets südlich von Haberland durchqueren würde. Dieses Vorhaben befindet sich jedoch derzeit noch nicht in einem konkreten Planungsstadium.



Abbildung 28: Verkehr Gesamtgemeinde

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



### 3.9 Verkehr und Straßenraum Hauptorte

#### Surheim

Die KR BGL2 verläuft direkt durch das Ortszentrum von Surheim. Einrichtungen der öffentlichen Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur liegen auf beiden Seiten der Straße. Am zentralen Kreuzungsbereich mit der Schulstraße konnte bisher aufgrund der ungünstigen Eigentumsverhältnisse kein Fußgängerüberweg zur sicheren Querung der Straße geschaffen werden. Im Bereich des alten Ortskerns von Surheim unterhalb der Surbrücke besteht zudem das Problem, dass der Straßenquerschnitt so gering ist, dass nur ein sehr schmaler Gehweg realisiert werden konnte und die Anlage eines durchgehenden Geh- und Radweges, wie er weiter südlich existiert, nicht möglich ist.

Innerorts beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit entlang der Kreisstraße, der Gemeindeverbindungsstraße Helfau und im Gewerbegebiet 50 kmh. Die restlichen Straßen in den Wohngebieten sind vollständig als Zone 30 ausgewiesen.

#### Saaldorf

In Saaldorf verläuft die Kreisstraße, anders als in Surheim, nicht mitten durch den Ortskern, trennt aber die östlichen Siedlungsteile im Umfeld der Bahnhofstraße und Raiffeisenstraße vom übrigen Siedlungsbereich ab. Verstärkt wird diese trennende Wirkung dadurch, dass derzeit auch

innerorts keine durchgehende Bebauung entlang der Straße existiert. Im historischen Ortskern gibt es praktisch keine Gehwege. Die engen Straßenquerschnitte mit vor- und zurückspringender Bebauung bewirken jedoch eine natürliche Geschwindigkeitsreduktion, die für die Sicherheit der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer von Vorteil ist. Im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen wurde der Bereich auch von den Bewohnern nicht als gefährlich beschrieben. Defizite in Bezug auf die Sicherheit von Gehwegen und Querungsmöglichkeiten gibt es eher im Randbereich des Ortskerns. So wird zum Beispiel der Gehweg entlang der Stalberstraße in Richtung Sportplätze und Meh zweckhalle als unzureichend breit eingeschätzt.

Abgesehen von der KR BGL3 ist der gesamte Ort als Zone 30 ausgewiesen.

Wichtige Fußgängerkreuzungen, die insbesondere auch für den Schulweg relevant sind, sind die Raiffeisenkreuzung und die Kreuzung beim Rathaus zwischen Stalberstraße und Moosweg. Hier wurden im Rahmen der Dorferneuerung bereits Maßnahmen durchgeführt.

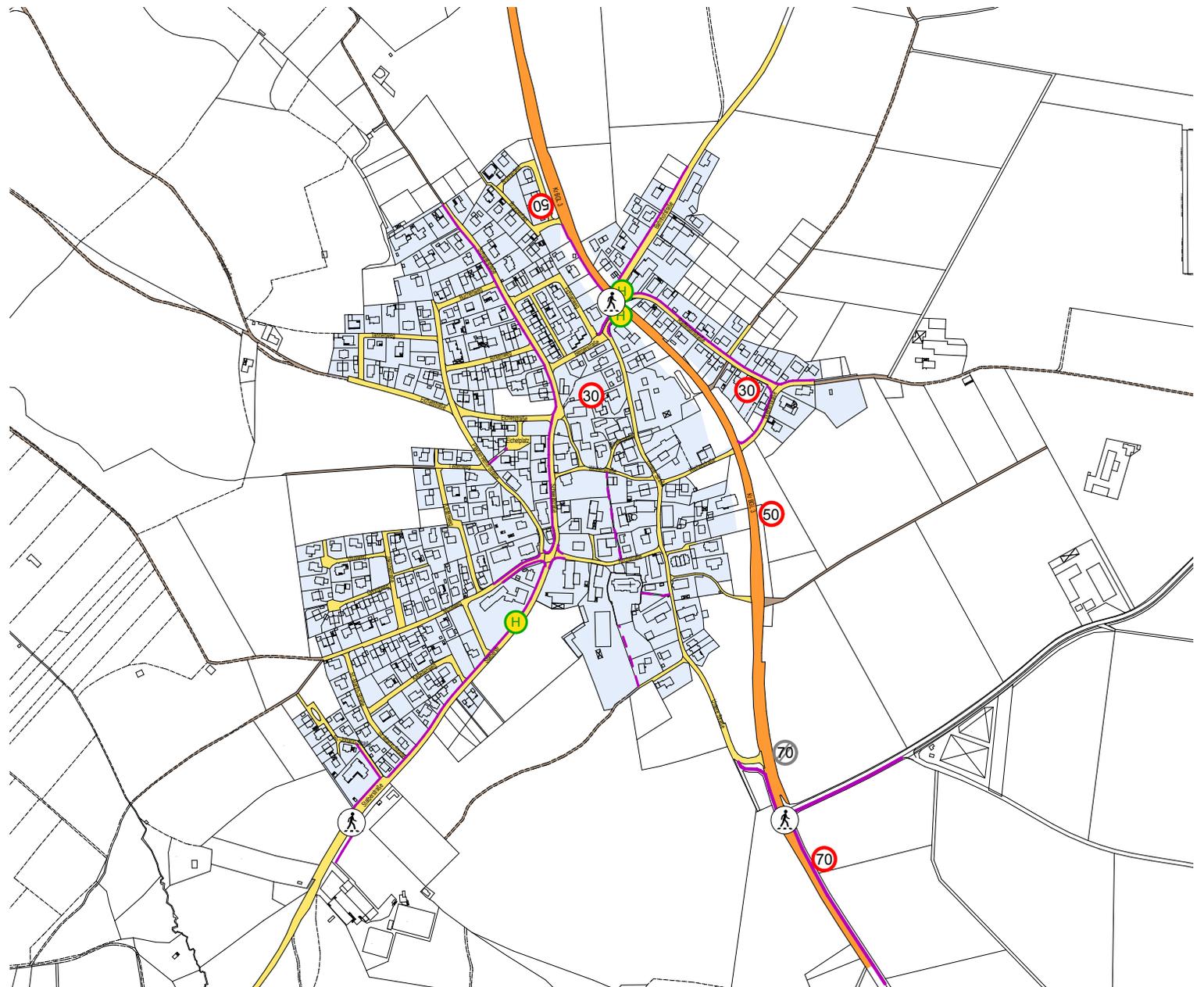


Abbildung 29: Verkehr und Straßenraum Saaldorf



Abbildung 30: Verkehr und Straßenraum Surheim

### 3.10 Denkmalschutz

Erste Siedlungstätigkeiten konnten im Bereich von Saaldorf-Surheim bereits für die Eisen - und Bronzezeit nachgewiesen werden. Demgemäß finden sich im Gemeindegebiet 13 Bodendenkmäler mit Funden aus unterschiedlichen Zeitaltern über die Römerzeit bis zur frühen Neuzeit.

Darüber hinaus sind in den historischen Siedlungskernen 67 Gebäude als Baudenkmal qualifiziert. Denkmalgeschützte Gebäude sind in den kleineren Ortsteilen vor allem die Kirchen und Kapellen, aber auch alte Gasthäuser und Teile von Bauernhöfen.

Im Bereich der Hauptorte sind folgende Bau- und Bodendenkmäler gelistet:

Baudenkmäler Saaldorf	
D-1-72-130-1	<b>Kirchstraße 10; Untere Straße 38.</b> Kath. Pfarrkirche St. Martin, neubarocker Saalbau, Neubau nach Plänen von Josef Elsner, 1914-15, einbezogener Westturm 2. Hälfte 15. Jh. mit barockem Aufsatz; mit Ausstattung; im Friedhof Kriegerdenkmal, neubarocke Stele mit Skulptur des hl. Martin, nach 1918, ergänzt um zwei Inschrifttafeln, nach 1945. <b>nachqualifiziert</b>
D-1-72-130-6	<b>Untere Straße 20.</b> Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Blockbaukniestock und Giebelbündwerk, Hochlaube bez. 1850. <b>nachqualifiziert</b>
D-1-72-130-7	<b>Untere Straße 30.</b> Getreidekasten, Türstock bez. 1796; im nördlichen Wirtschaftsteil. <b>nachqualifiziert</b>

D-1-72-130-8	<b>Untere Straße 32.</b> Kapelle St. Maria, kleiner halbrund geschlossener Bau mit Putzgliederung, geschmiedetem Eisengitter und gebogenem Satteldach, 18. Jh. und um 1900; nördlich von Untere Straße Nr. 32. <b>nachqualifiziert</b>
D-1-72-130-9	<b>Nähe Weiherstraße.</b> Ehem. Bauernhaus, Salzburger Flachgauhof, Wohnteil, zweigeschossiger Blockbau mit Satteldach, Kantholzblockwände 1629, 1633 und 1639 (dendro. dat.), Firstpfette bez. 1823, Wirtschaftsteil Ständerbauweise, 19. Jh., gegenüber Weiherstraße 1. <b>nachqualifiziert</b>
D-1-72-130-10	<b>Nähe Moosweg.</b> Herz-Jesu-Kapelle, kleiner Satteldachbau mit Dachreiter, neugotisch, um 1875; mit Ausstattung; bei Moosweg 10. <b>nachqualifiziert</b>
<b>Bodendenkmäler</b>	
D-1-8143-0229	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Saaldorf und ihrer Vorgängerbauten. <b>nachqualifiziert</b>

Baudenkmäler Surheim	
D-1-72-130-59	<b>Ragging 9; Ragging 8.</b> Wohnteil des ehem. Bauernhauses, dreigeschossiger Bau mit Halbwalmdach, aus unverputztem Ziegel- und Nagelfluhmauerwerk, mit Hochlaube, 1837/42; Zuhaus, zweigeschossiger verputzter Walmdachbau, um 1860. <b>nachqualifiziert</b>
D-1-72-130-60	<b>Reit 5.</b> Wohnteil des ehem. Bauernhauses. Zweigeschossiger Blockbau mit Satteldach und giebelseitiger Laube, Türsturz bez. 1746. <b>nachqualifiziert</b>
D-1-72-130-76	<b>Schulstraße 5; Schulstraße.</b> 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. <b>nachqualifiziert</b>

D-1-72-130-77	<b>Laufener Straße 21.</b> Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Satteldachbau, Blockbauobergeschoss, ornamental und figürlich gestalteter sowie bemalter Malschrot, 18. Jh., Firstpfette bez. 1805. <b>nachqualifiziert</b>
D-1-72-130-78	<b>Laufener Straße 26.</b> Zugehörig freistehender Getreidekasten, Türsturz bez. 1721. <b>nachqualifiziert</b>
D-1-72-130-79	<b>Laufener Straße 27.</b> Bauernhaus, zweigeschossiger Bau mit Putzgliederung, Schopfwalmdach und Widerkehr, Dachpfette bez. 1831. <b>nachqualifiziert</b>
D-1-72-130-80	<b>Maierfeld.</b> Kapelle Maria Hilf, Massivbau mit Putzgliederung und Walmdach, schmiedeeisernes Gitter, wohl 18. Jh.; mit Ausstattung; westlich von Laufener Str. 33. <b>nachqualifiziert</b>
D-1-72-130-81	<b>Schulstraße 1; Schulstraße 1a.</b> Kapelle, kleiner Walmdachbau, schmiedeeisernes Gitter bez. 1765; westlich von Schulstraße 1. <b>nachqualifiziert</b>
D-1-72-130-90	<b>Laufener Straße 15.</b> Ehem. Bauernhaus, Mittertennhaus, zweigeschossiger verputzter Blockbau mit Satteldach und Hochlaube, 18. Jh. <b>nachqualifiziert</b>
<b>Bodendenkmäler</b>	
D-1-8143-0231	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan in Surheim und ihrer Vorgängerbauten.

(Quellen: Bayerischer Denkmatalas, 2014 Gemeindebuch Saaldorf-Surheim, 2011)

In Obersurheim sind neben den Bau- und Bodendenkmälern zwei Eichen als Naturdenkmal gelistet.



Abbildung 31: Saaldorf um 1864  
(Quelle: Bayernatlas, 2015)



Abbildung 32: Surheim um 1864 (Quelle: Bayernatlas, 2015)



Abbildung 33: Denkmalschutz in Saaldorf

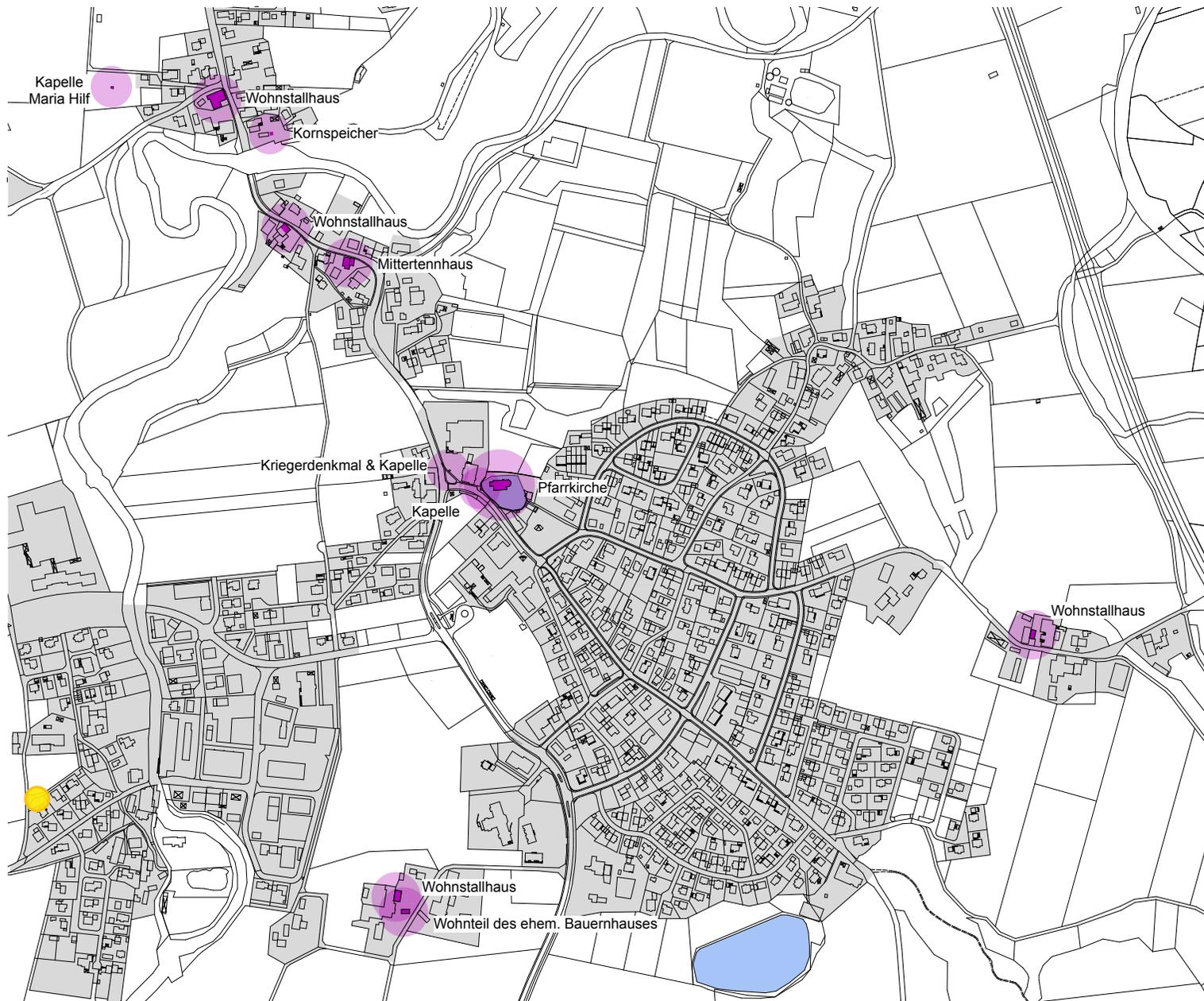


Abbildung 34: Denkmalschutz in Surheim

### 3.11 Ortsbild

Wie bereits in Kapitel 1.2 beschrieben, besitzt der Ort Saaldorf einen klar ablesbaren historisch gewachsenen Kern mit aktiven landwirtschaftlichen Anwesen. Die historische Gebäudestellung ist in weiten Teilen noch erhalten und trägt viel zu Atmosphäre und zur dörflichen Prägung der zentralen Straßenräume bei.

Die Mitte des Ortskerns wird durch die Grünfläche zwischen Schwellstraße und Weiherstraße geprägt, auf der sich ein ehemaliges Bauernhaus befindet, dessen hölzerne Blockwände noch aus dem 17. Jahrhundert stammen.

Aus der Landschaft betrachtet bietet vor allem der südöstliche Rand von Saaldorf mit seinen großen Bauernhäusern im Vordergrund und der Kirche St. Martin im Kern eine attraktive und erhaltenswerte Ortsansicht. Aber auch vom erhöht gelegenen Waldrand im Westen aus ergibt sich eine interessante Sichtbeziehung über den Ort in Richtung Berge.

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



Abbildung 35: Ortsbild Saaldorf



Im Gegensatz zu Saaldorf entwickelte sich der Großteil der Siedlungsfläche im heutigen Ort Surheim im Zwischenraum zwischen mehreren historischen Siedlungs-

standorten. Einige dieser historischen Kerne, wie Obersurheim und Gerspoint, sind bereits an den Siedlungsbereich angeschlossen, andere stehen noch für sich,

wie z.B. Reit und Ragging. Der eigentliche Altort Surheim liegt nicht zentral im Ort, sondern befindet sich im Norden ober- und unterhalb der Surbrücke und ist dadurch weitgehend von den im 20. Jahrhundert entstandenen Siedlungsstrukturen abgekoppelt.



Abbildung 36: Ortsbild Surheim

Das heutige Ortszentrum liegt weiter südlich in der Nähe der Kirche St. Stephan. Es definiert sich in erster Linie durch eine höhere Dichte an Nahversorgungseinrichtungen und zentralen Nutzungen. Als räumliche Einheit ist es derzeit schwer ablesbar. Dies liegt vor allem an der trennenden Wirkung der Kreisstraße und der geringen Einbindung in den Siedlungsbereich.

Die Siedlungstätigkeit der letzten Jahrzehnte hat nicht dazu beigetragen, das Zentrum besser in den Ort zu integrieren. Ein großflächiger Siedlungsbereich erstreckt sich vom Ortszentrum weg weit in Richtung Südosten. Im Süden und Westen sind dafür große zentrumsnahe Flächen unbebaut, so dass insbesondere bei der Durchfahrt entlang der Kr BGL2 kein geschlossenes Ortsbild entsteht.

Der neu aufgestellte B-Plan Spitzauerwiese macht bereits einen ersten Schritt zur Auffüllung der Lücken im Siedlungsbereich, es gibt aber noch viel innerörtliches Potential für zentrumsnahe Siedlungsentwicklung.

---

**4.1 Gesamtgemeinde**

**4.2 Saaldorf**

**4.3 Surheim**



# 4

## Querschnittsbezogene Analyse

In der querschnittsbezogenen Analyse werden die unterschiedlichen Themenbereiche der Bestandsaufnahme zusammengeführt und im Zusammenhang betrachtet. Dabei geht es insbesondere darum, die wesentlichen Stärken und Schwächen zu ermitteln, mit deren Hilfe im weiteren Projektverlauf die Ziele der Planung definiert werden können.

## 4.1 Gesamtgemeinde

### Qualitäten und Potentiale

Auf Ebene der Gesamtgemeinde fallen vor allem die landschaftlichen Qualitäten und die damit verbundenen Potentiale für Freizeit- und Erholungsnutzung ins Auge. Entlang der überregionalen Radwander-routen aber auch entlang der weniger frequentierten Gemeindestraßen bieten sich an vielen Stellen Aussichtspunkte mit attraktiven Sichtbeziehungen in die Landschaft und auf die historischen Ortschaf-ten.

Die unterschiedlichen Landschaftsele-mente (vgl. Kap. 3.4) ergeben einen ab-wechslungsreichen Landschaftsraum mit vielen besonders wertvollen Bereichen, wie z.B. das Haarmoos, oder die Salzach-auen. Der Zielkonflikt, aber auch eine Chance der zukünftigen Entwicklung liegt darin, die Potentiale für Freizeit und Nah-erholung mit dem Schutz von Natur und Landschaft zu vereinbaren. Biotop-, FFH-Gebiete und Landschaftsschutzgebiete sind gemäß der Vorgaben durch den Na-turschutz bestmöglich zu schützen und zu erhalten, aber gleichzeitig besteht ein be-rechtigter Wunsch der Bevölkerung, diese Qualitäten auch wahrnehmen und erle-ben zu können.

Ein gutes Beispiel für den Umgang mit die-ser Herausforderung ist das Besucherlen-kungskonzept Haarmoos. (vgl. Kap. 3.5)

Zukünftige Projekte dieser Art könnten das Naherholungsangebot und die Möglich-keit des Naturerlebnisses in der Gemeinde weiter verbessern. In diesem Zusammen-hang ist vor allem das Potential einer na-turverträglichen Erschließung der Surauen zu nennen, welches in Rahmen der Bür-gerbeteiligung vielfach gewünscht wurde.

Ein weiteres positives Merkmal der Ge-meinde besteht in der guten Versorgung mit Einrichtungen für Freizeit, Sport und sonstige gemeinschaftliche Aktivitäten, wie z.B. die Surarena, die Mehrzweckhal-le bei Saaldorf und diverse andere Sport- und Spielangebote im Gemeindegebiet. Auch hier gilt jedoch, dass trotz des vor-handenen Angebots Potentiale für wei-tere Verbesserungen bestehen, z.B. die Erweiterung der beiden Sportanlagen und die Aufwertung der öffentlichen Spielplät-ze.

Eine besonders wichtige und erhaltens-werte Qualität sind die beiden Hauptor-te mit Ihrer guten Versorgungsinfrastruktur aus Nahversorgung und sozialen Einrich-tungen. Der Erhalt und die Steigerung dieser Vitalität sollte als eine wesentliche Grundlage der weiteren Planung betrach-tet werden.

Aus verkehrlicher Sicht ist eines der Haupt-potentiale für die Gemeinde die Wieder-belebung des 1994 geschlossenen Bahn-haltepunkts.



**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 Bahnhofpunkt
-  Potential für (gesamt-)gemeindliche Nutzung
-  Potential für die Schaffung einer Freizeitnutzung
-  Potential für die Schaffung eines Spielplatzes für alle Altersgruppen
-  Potential zur Ortsabrundung

Abbildung 37: Qualitäten und Potentiale Gesamtgemeinde

## Defizite und Konflikte

Obwohl die Gemeinde Saaldorf-Surheim von einer Vielzahl positiver landschaftlicher und städtebaulicher Qualitäten profitiert, lassen sich auch einige Probleme und Konfliktpunkte benennen.

## Verkehr

Ein Großteil der Hinweise aus den Bürgerbeteiligungen bezog sich auf die verkehrliche Situation. Dazu zählen vor allem fehlende Radwege und als gefährlich empfundene Wegeverbindungen und Kreuzungsbereiche in den Hauptorten.

Bei vielen der benannten Straßen handelt es sich um überörtliche Verkehrswege, die im Verantwortungsbereich des staatlichen Bauamts liegen. Bei verkehrsrechtlichen Eingriffen ist die Verkehrsbehörde des Landratsamts zuständig. Verkehrliche Problempunkte kann die Gemeinde daher meist nur durch intensive Kommunikation und Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen positiv beeinflussen.

Außerhalb der Hauptorte wurden vor allem bei den Kreuzungen und Unterführungen mit der B20 Verbesserungsbedarf gesehen. Diese wurden in der Bürgerbeteiligung vielfach als nicht sicher oder zu klein dimensioniert benannt. Hier liegt die Baulast beim Staatlichen Bauamt Traunstein, so dass eine nennenswerte Verän-

derung nur im Zusammenhang mit einem möglichen (aber aktuell nicht geplanten) Ausbau der B20 zu erreichen wäre. Ein Ausbau oder Neubau von Unterführungen in Eigenregie wäre zwar theoretisch möglich, wäre aber für die Gemeinde eine erhebliche finanzielle Belastung, die gegen den tatsächlichen Nutzen sorgfältig abzuwägen ist.

Auch der derzeit nicht vorhandene Bahnhofsteilpunkt, und die in Teilbereichen der Gemeinde unzureichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind als vorhandene Defizite zu nennen.

Die Einflugschneise des Flughafen Salzburg hat auf Surheimer Gebiet zwar keine immissionsrechtlich relevanten Auswirkungen mehr, von den betroffenen Anwohnern wird sie teilweise dennoch als Beeinträchtigung empfunden.

## Natur und Landschaftsbild

In Bezug auf die naturräumlichen Gegebenheiten spielt vor allem der starke Einfluss des Wassers eine Rolle. (Vgl. Kap. 3.4) Große Teile des Gemeindegebiets sind als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. (Kartendienst LFU, 2015) Das bedeutet, sie sind durch hoch anstehendes Grundwasser oder Überschwemmungsereignisse geprägt und damit in ihrer Nutzung eingeschränkt. Diese Einschränkung ist insbesondere auch für die zukünftige Siedlungs-

entwicklung relevant.

Ein weitere Gefahr liegt in der fortschreitenden Erosion der Ufer und vor allem der Sohle des Salzach, welche langfristig zu einem Sohldurchbruch führen könnte und bereits jetzt durch den sinkenden Grundwasserspiegel deutliche Veränderungen im Bereich des Auwalds zur Folge hat. (vgl. Kap. 3.4)

Die Kiesabbauflächen, insbesondere die große Grube bei Berchtolding, tragen zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zu erhöhtem Schwerlastverkehr im Bereich der Kreisstraßen und der Gemeindeverbindungsstraße bei. Allerdings ist die Fläche bei Berchtolding auch im Regionalplan als Vorbehaltsfläche für Kiesabbau gekennzeichnet, und der Kiesabbau bedeutet auch Arbeitsplätze und Steuereinnahmen für die Gemeinde.

Die Gefahr, dass im Bereich zwischen den Hauptorten oder zwischen Surheim und Freilassung Siedlungsbänder entstehen könnten, die das Landschaftsbild und die Identität der Ortschaften beeinträchtigen, kann die Gemeinde durch entsprechende Siedlungspolitik aktiv entgegenwirken.

Auch wenn die Gemeinde die obengenannten Probleme nicht immer in Eigenregie lösen kann, ist es wichtig, zukünftige Entwicklungen aktiv zu verfolgen um sich bei Bedarf entsprechend positionieren zu



können und die gemeindlichen Interessen bestmöglich zu vertreten. Daher werden diese Interessen im weiteren Verlauf der OEP als Entwicklungsziele formuliert.

- 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

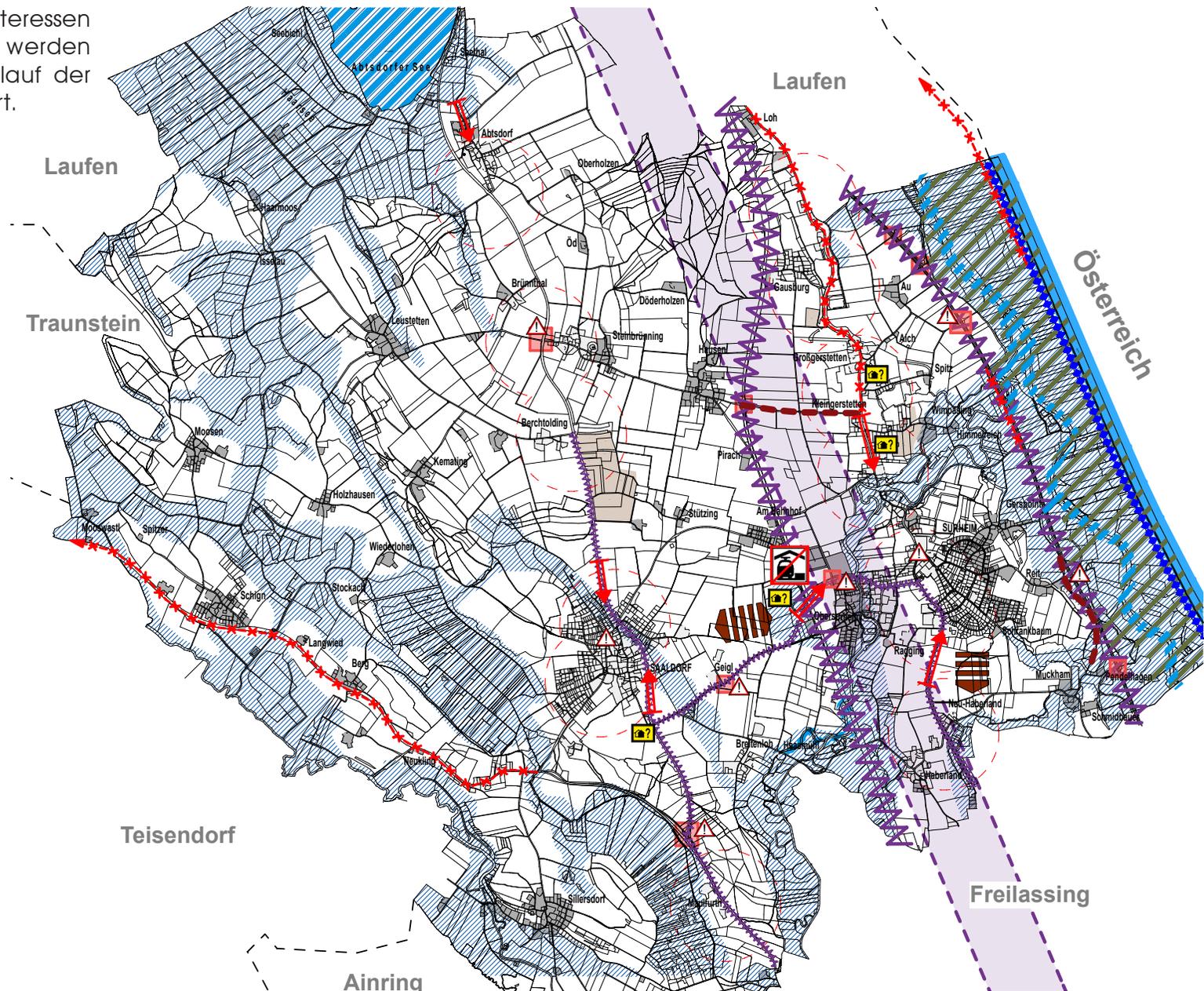


Abbildung 38: Defizite und Konflikte Gesamtgemeinde

## 4.2 Saaldorf

Besonders positiv hervorzuheben ist in Saaldorf der historische Ortskern, der in seiner Grundkonfiguration noch ähnlich wie im 18. Jahrhundert erhalten ist. Die engen, dörflich geprägten Straßenräume und eine Reihe ortsbildprägender, zum Teil denkmalgeschützter Gebäude tragen zum attraktiven Erscheinungsbild des Ortes bei. Die Qualität dieser Strukturen zu erhalten und zu entwickeln ist in Saaldorf ein wichtiger Planungsaspekt.

Auch die Ausstattung mit Einrichtungen für Nahversorgung, Dienstleistungen und soziale Infrastruktur wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung als gut bewertet. Nichtsdestotrotz besteht vor allem in Saaldorf eine gewisse Gefahr, dass die Vitalität und die Versorgungssituation im Ortskern nicht dauerhaft aufrecht erhalten werden kann. Dies rührt vor allem daher, dass in Saaldorf, anders als in Surheim wenig gewerbliche Nutzungen bestehen, die tagsüber den Ort beleben und die Nahversorgungsinfrastruktur auslasten könnten. Auch die Grundschule verzeichnet in den letzten Jahren abnehmende Schülerzahlen. Angesichts des sinkenden und mittlerweile negativen Geburtensaldos des letzten Jahrzehnts, ist hier weiterer Rückgang zu befürchten.

Aus verkehrstechnischer Sicht wurde in den Beteiligungsveranstaltungen vor allem das Gefahrenpotential für Fußgänger

im Bereich von Kreuzungssituationen bemängelt.

Ein wichtiges Thema, das bereits im Kapitel 3.9 angesprochen wurde, ist in Saaldorf die Ortseingangsdurchfahrt und die städ-

tebaulich unbefriedigende Einbindung der KR BGL 3 im innerörtlichen Verlauf. Durch die zurückweichende und größtenteils nur einseitige Bebauung wird vor allem der südliche Ortseingang nicht als solcher wahrgenommen. Auch im weite-

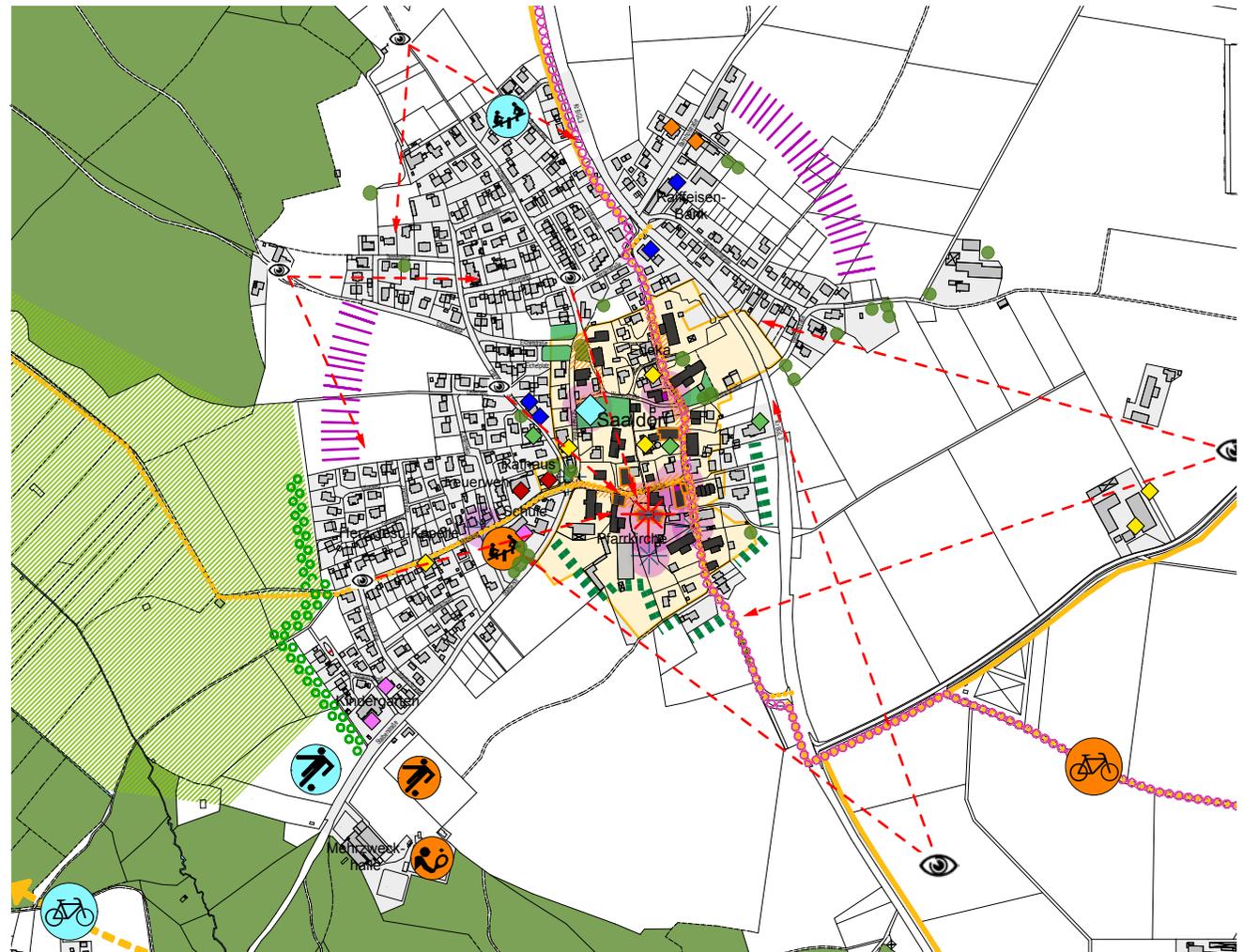


Abbildung 39: Qualitäten und Potentiale Saaldorf



ren Verlauf bis zur Raiffeisen-Kreuzung ist der Straßencharakter der einer außerörtlichen Straße, was unter anderem zu einer erhöhten gefahrenen Geschwindigkeit in diesem Bereich führt. Diese Problematik sollte durch bauliche oder gestalterische

Maßnahmen gelöst werden. Das Thema Flächenpotentiale für Siedlungs- und Gewerbeentwicklung wird in Kapitel 5 gesondert behandelt.

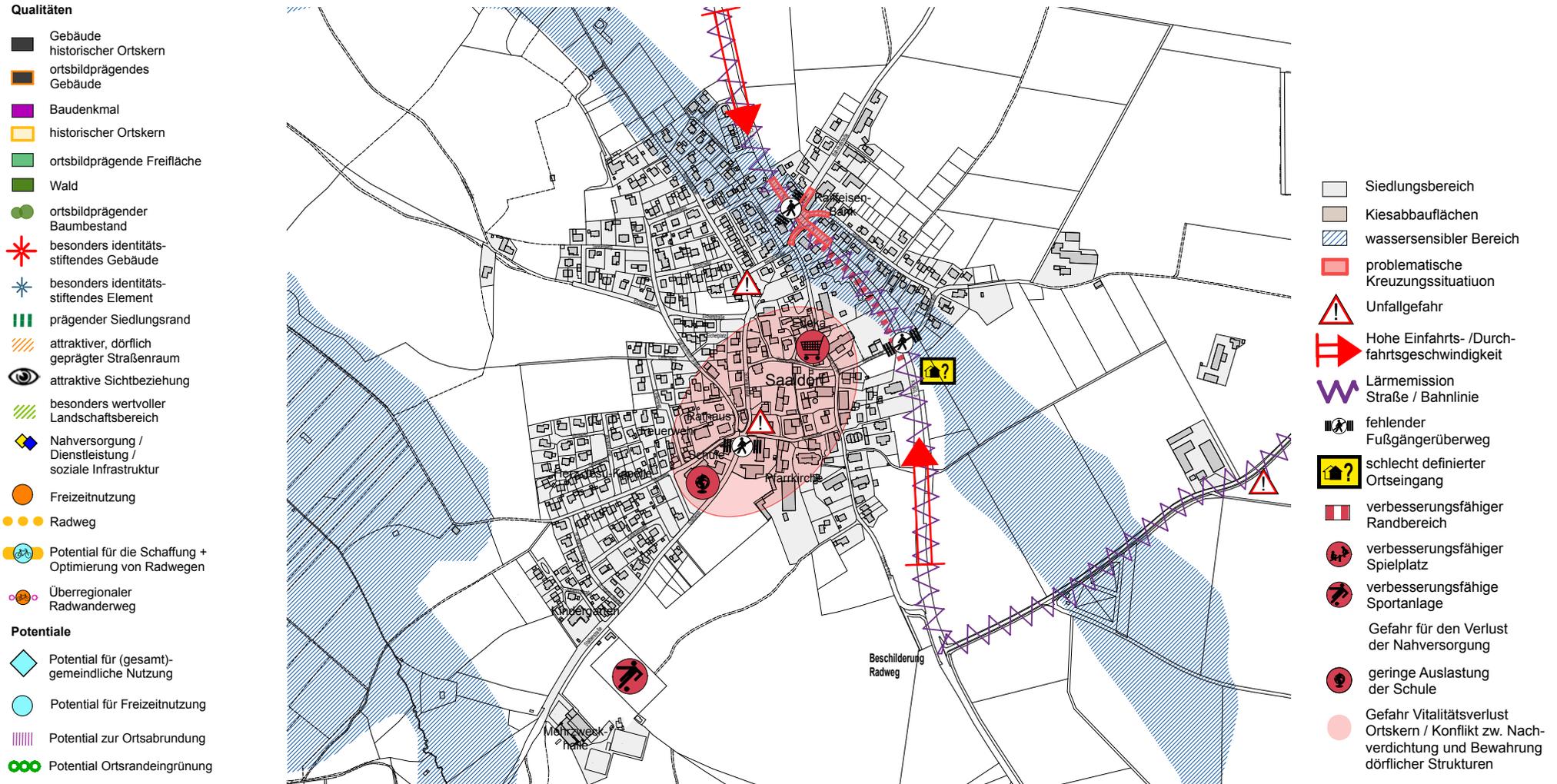


Abbildung 40: Defizite und Konflikte Saaldorf

### 4.3 Surheim

Wie bereits in Kapitel 3.11 (Ortsbild) dargestellt, existieren auch in Surheim Teile historischer Siedlungsbereiche, die sich jedoch aufgrund ihrer zentrumsfernen Lage nicht so positiv auf das Ortsbild auswirken wie in Saaldorf. Ein Potential, von dem der Ort Surheim in Zukunft mehr profitieren könnte, ist der Landschaftsbereich der Surauen, der bisher vom Ort aus kaum zugänglich oder erlebbar ist. Allgemein positiv wahrgenommen wird die Gestaltung der Stummerwiese südöstlich der Kirche als Dorfanger, Aufenthaltsbereich und Fläche für Veranstaltungen.

Der heutige Ortskern als Zentrum der Nahversorgung ist in Surheim in seinem Bestand weniger gefährdet als in Saaldorf. Dank der höheren Einwohnerzahl und dem Anteil an Gewerbenutzungen ist der Ort auch untertags insgesamt stärker frequentiert. Hauptproblem des Surheimer Ortszentrums ist der geringe Bezug und die zum Teil große Entfernung zu den umliegenden Siedlungsbereichen. Die mangelnde Einbindung in den Ort und die schwierige verkehrliche Situation im zentralen Kreuzungsbereich an der Einmündung Schulstraße mindern die Attraktivität des Ortskerns.

Ähnlich wie in Saaldorf ist auch in Surheim der Straßenraum der Kreisstraße nur teilweise von Bebauung gefasst. Das Neubaugebiet Putzenau trägt zur Wahrnehmbarkeit des Ortseingangs bei, der nachfolgende

Abschnitt der Kr BGL 2, der derzeit von zwei Sportflächen eingefasst wird, wirkt jedoch wenig attraktiv. Die lückenhafte Bebauung in diesem und weiteren Abschnitten

des innerörtlichen Straßenverlaufs kann, Geschwindigkeitsübertretungen begünstigen.



Abbildung 41: Qualitäten und Potentiale Surheim

Im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße Helfau wird von Anwohnern vor allem der hohe Schwerverkehrsanteil und die zum Teil als gefährlich empfundenen Kreuzungssituationen im Bereich des Gewerbe-

gebiets beklagt.

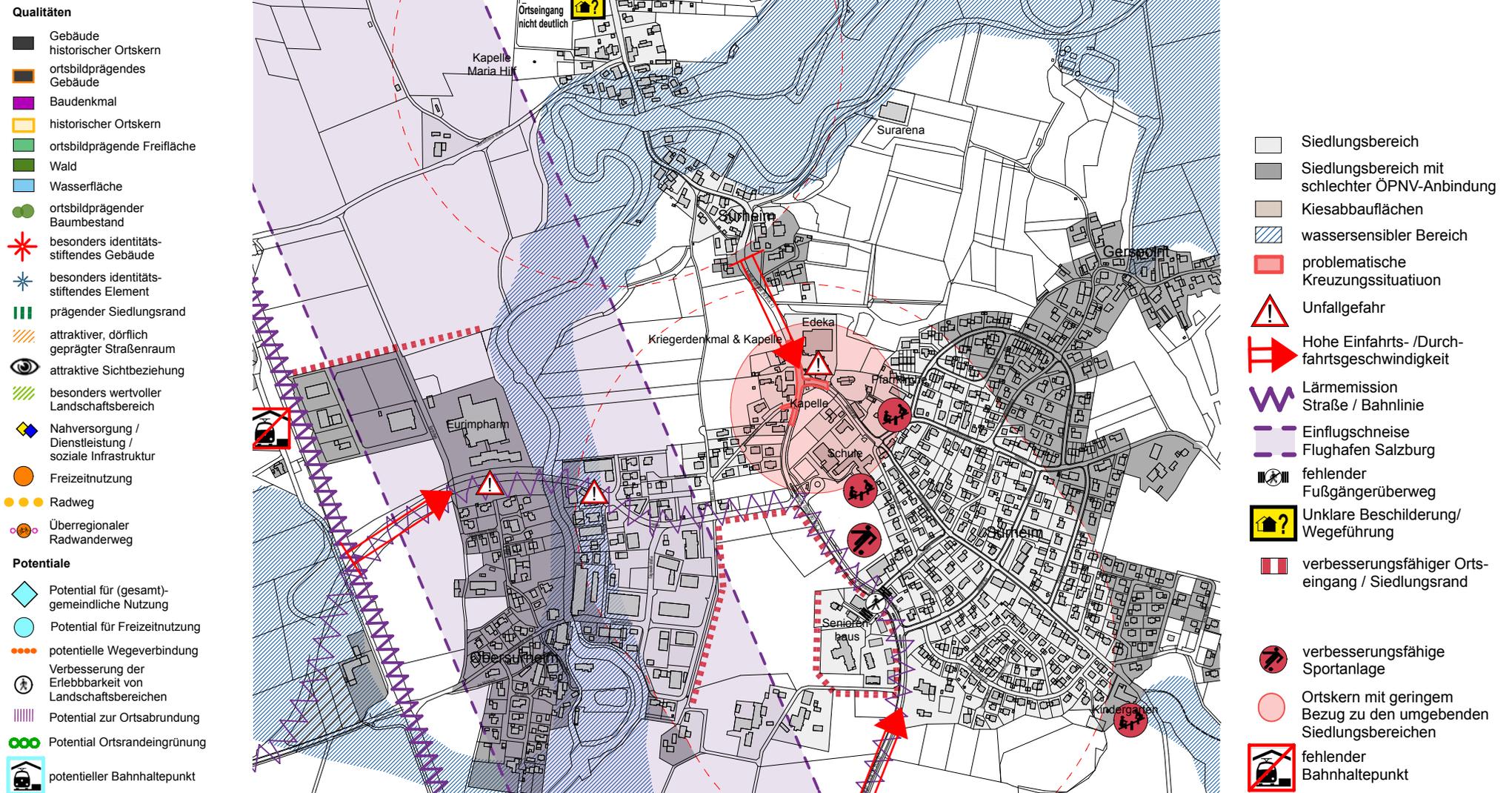


Abbildung 42: Defizite und Konflikte Surheim

---

**5.1 Bevölkerungsentwicklung**

**5.2 Wachstumsszenarien Siedlungsentwicklung**

**5.3 Gewerbeentwicklung**

**5.4 Wachstumsszenarien Gewerbeentwicklung**



## 5 STATISTIK UND WACHSTUMSSZENARIEN

Wichtige Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung werden durch das Bevölkerungswachstum, Demographie, Wohnflächen- und Wirtschaftsentwicklung gesteckt. Um den Einfluss dieser Größen auf die Planung abschätzen zu können, wurden Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik ausgewertet. Die Frage nach dem Ausmaß und der Art des zukünftigen Wachstums ist Ausgangspunkt und zentrales Thema der Ortsentwicklungsplanung für Saaldorf-Surheim. Die Abschätzung des zukünftigen Bedarfs und die Darstellung und Prüfung möglicher Wachstumsoptionen wird daher in diesem Falle besonders ausführlich behandelt.

## 5.1 Bevölkerungsentwicklung

### Bevölkerungszahlen

Die graphische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung seit 1960 zeigt, dass in Saaldorf-Surheim bis zur Jahrtausendwende ein kontinuierlich starkes Bevölkerungswachstum stattfand. Dieses war ähnlich auch in den Nachbargemeinden Freilassing, Ainring und Teisendorf zu beobachten. Bezogen auf den Basiswert 1960 ergibt sich für Saaldorf Surheim jedoch mit Abstand das stärkste prozentuale Wachstum im Vergleich mit den mitbetrachteten Umlandgemeinden. Im Mittel betrug das jährliche Wachstum von 1960 bis 2012 1,43%. Die Wachstumskurve des gesamten Landkreises entwickelte sich wesentlich flacher, als die der betrachteten Einzelgemeinden im Rupertiwinkel (mit Ausnahme von Laufen).

Für eine amtliche Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 gibt es zwei Quellen, die sich jedoch beide nur auf den Landkreis im gesamten beziehen, und nicht das Wachstum auf Gemeindeebene betrachten:

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert bis zum Jahr 2030 ein Wachstum von 0,18 %, das Bundesinstitut für Stadt- und Raumforschung geht in seiner Raumordnungsprognose von einer Wachstumsrate von 0,20% aus.

\*Quelle aller statistischen Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik  
graphische Darstellung: Dragomir Stadtplanung

### Demographische Entwicklung

Was die demographische Entwicklung betrifft, lässt sich an der Entwicklung der Geburten- und Wanderungssalden deutlich ablesen, dass auch in Saaldorf-Surheim seit ca. 2010 kein natürliches Bevölkerungswachstum mehr stattfindet und Zuwachs in Zukunft voraussichtlich nur noch über Zuwanderung erfolgen wird.

### Haushaltsgrößen

Ein wichtiger Faktor für die Prognose des zukünftigen Wohnflächenbedarfs ist die Entwicklung der Haushaltsgrößen. Hier zeigt sich, dass der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte seit Beginn der Aufzeichnung kontinuierlich zunimmt, während größere Haushalte von 4 und mehr Personen immer seltener werden. Die Prognose bis 2030 geht von einer Fortsetzung dieses Trends aus. In der Konsequenz wird auch die Anzahl der Einwohner pro Haushalt weiter sinken. Diese lag 1990 noch bei 2,42. 2030 wird sie gemäß der Prognose bereits bei unter 2 Personen pro Haushalt liegen. Weiter steigen wird hingegen die Wohnfläche, die jeder einzelne Einwohner in Anspruch nimmt.

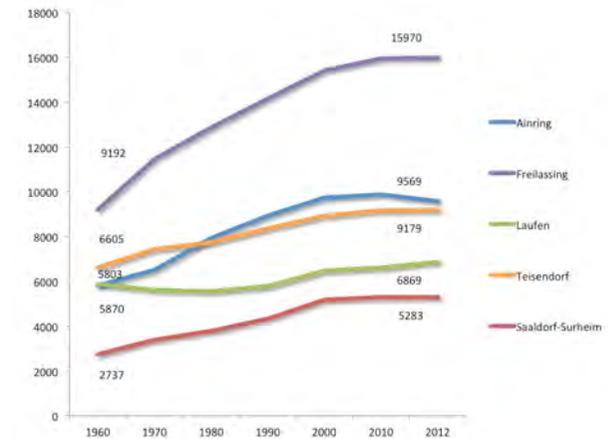


Abbildung 43: Bevölkerungsentwicklung Saaldorf-Surheim und Umlandgemeinden\*

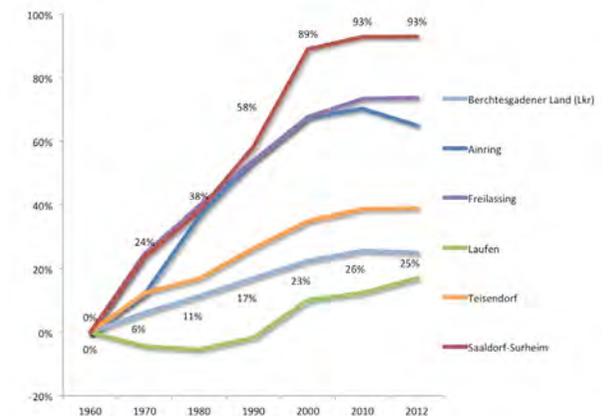


Abbildung 44: Bevölkerungsentwicklung Saaldorf-Surheim, Umlandgemeinden und Landkreis in %\*

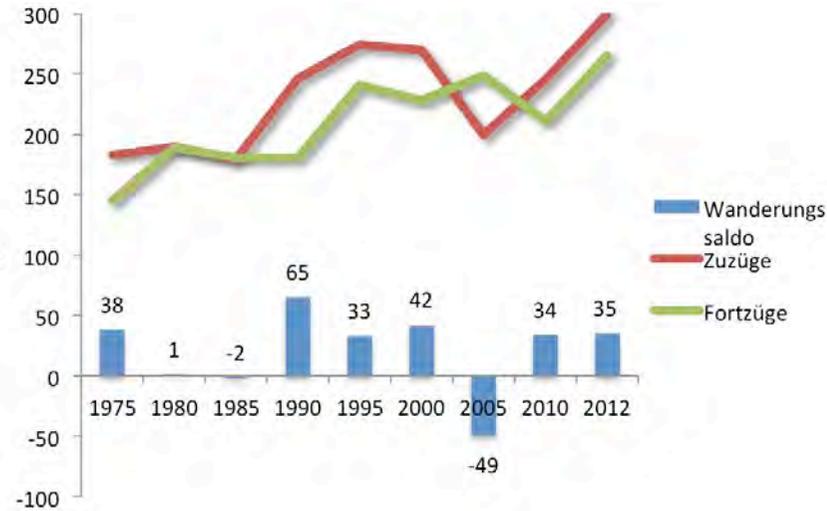
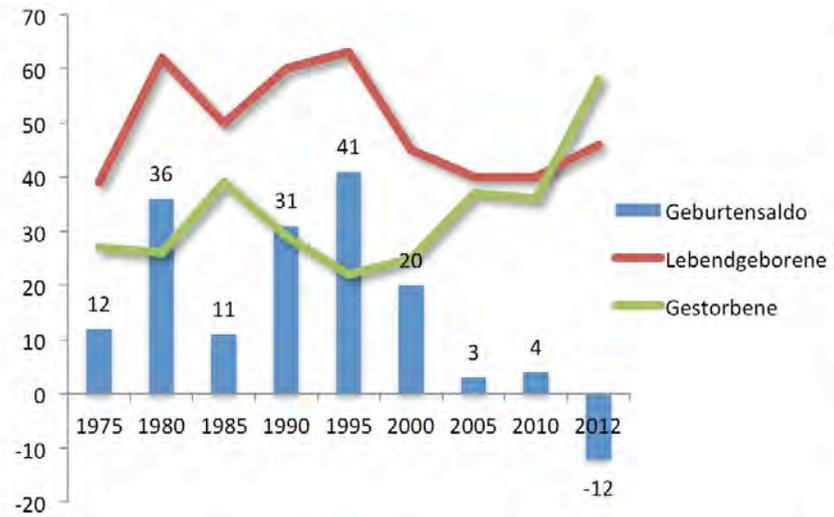


Abbildung 45: Demografie: Geburten- und Wanderungssaldo in Saaldorf-Surheim \*

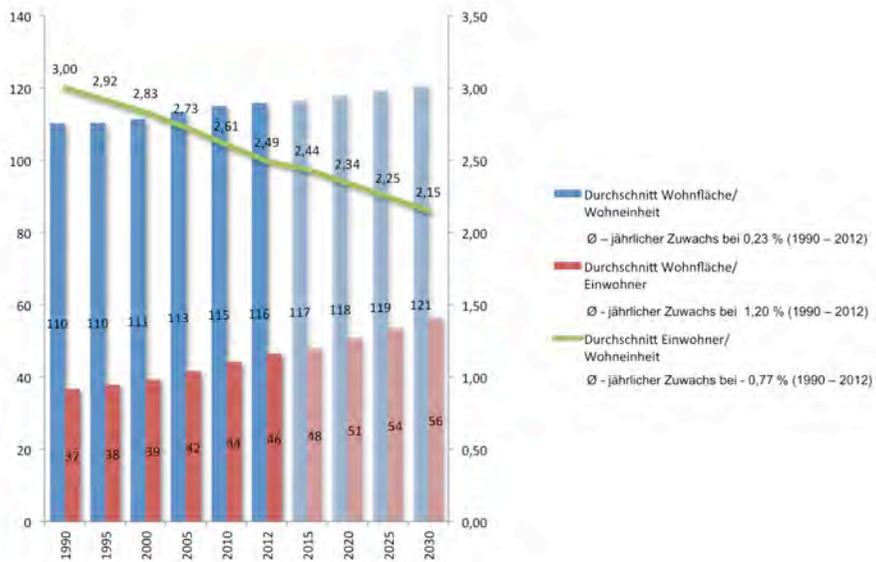


Abbildung 46: Gebäude- und Wohnflächenentwicklung in Saaldorf-Surheim \*

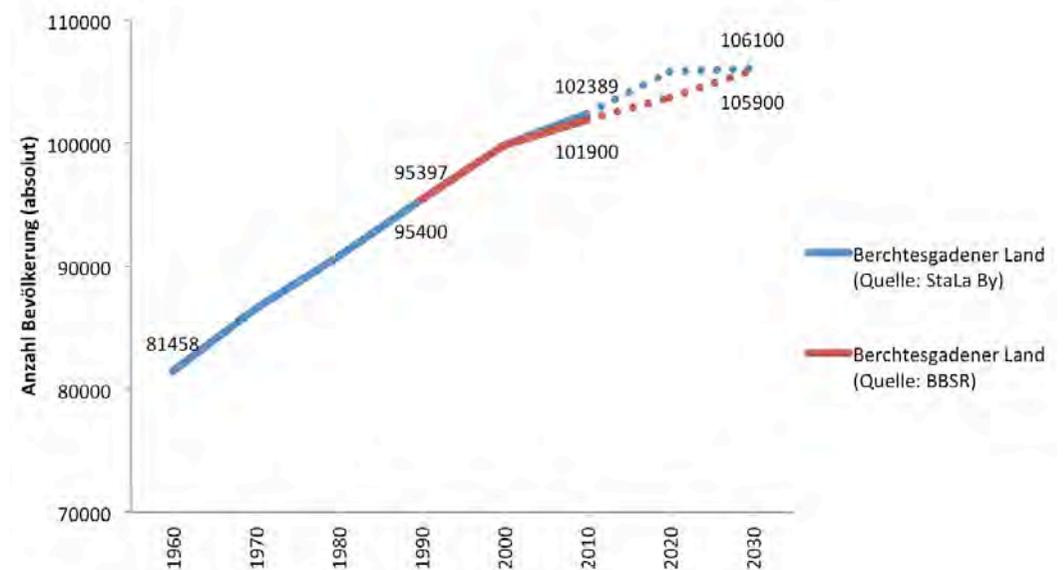


Abbildung 47: Prognose Bevölkerungsentwicklung Landkreis BGL\*

## 5.2 Wachstumsszenarien Siedlungsentwicklung

Betrachtet man das prozentuale Wachstum der Gemeinde Saaldorf-Surheim bezogen auf das Basisjahr 1960, ergibt sich eine Wachstumsrate von 1,43%. Es ist jedoch zu vermuten, dass diese nicht als Basis für eine realistische Prognose verwendet werden kann. Das starke Wachstum der 70er- bis 90er-Jahre, bei dem das natürliche Bevölkerungswachstum mit einem hohen Geburtensaldo noch eine große Rolle gespielt hat, ist in Zukunft so nicht mehr reproduzierbar. Dies zeigt auch die deutliche Abflachung der Wachstumskurve seit dem Jahr 2000.

Auf der anderen Seite ergibt sich durch die günstige Lage zu den regionalen Verdichtungskernen Freilassing und Salzburg weiterhin ein positives Wanderungssaldo. Es steht daher zu vermuten, dass die starke Abflachung nur zum Teil durch eine nachlassende Nachfrage bedingt wurde, sondern auch durch das begrenzte Angebot an Bauflächen geprägt ist.

Wie weiter oben gezeigt ergab ein Vergleich der prozentualen Wachstumsraten, dass Saaldorf-Surheim und die umliegenden Gemeinden ein deutlich stärkeres Wachstum aufweisen als der Landkreis im Gesamten. Die Anwendung der Landkreis-Wachstumsrate von 0,18 auf Saaldorf-Surheim ergäbe daher eine sehr konservative Prognose.

Aufgrund der oben dargestellten Überlegungen wurden neben dem Prognosefall von 0,18% für den Landkreis auch noch Wachstumsszenarien mit stärkeren Wachstumsraten von 0,5 bzw. 1,0 % untersucht. (siehe Abb. 48 und 49) Unterschieden wurde dabei auch zwischen unterschiedlichen möglichen Bebauungsdichten. Als „Geringe Dichte“ wurde 100% Einfamilienhausbebauung mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 qm angenommen. Bei „Mittlere Dichte“ wären 50% der Neubebauung Reihen- oder Doppelhäuser mit ca. 500 qm Grundstücksfläche. Bei hoher Dichte würden 20% der Neubebauung als Geschosswohnungsbau erfolgen.

Berücksichtigt wurde neben dem Bevölkerungszuwachs auch der stetig steigende Auflockerungsbedarf, also die stetig sinkende Zahl von Einwohnern pro Wohneinheit.

Auf Basis der prognostizierten Einwohnerzahlen und der Prognose der Wohnflächenentwicklung (Anzahl Einwohner / Wohneinheit) konnte eine Abschätzung zum Wohnbauflächenbedarf erfolgen. Bei einer Wachstumsrate von 0,18% ergäbe sich ein Mehrbedarf von 5,0 bis 7,1 ha Wohnbauflächen bis 2030. Bei 1% jährlichem Wachstum läge der Flächenbedarf für die nächsten 15 Jahre, je nach Bebauungsdichte, bereits bei 28,9 bis 41,3 ha.

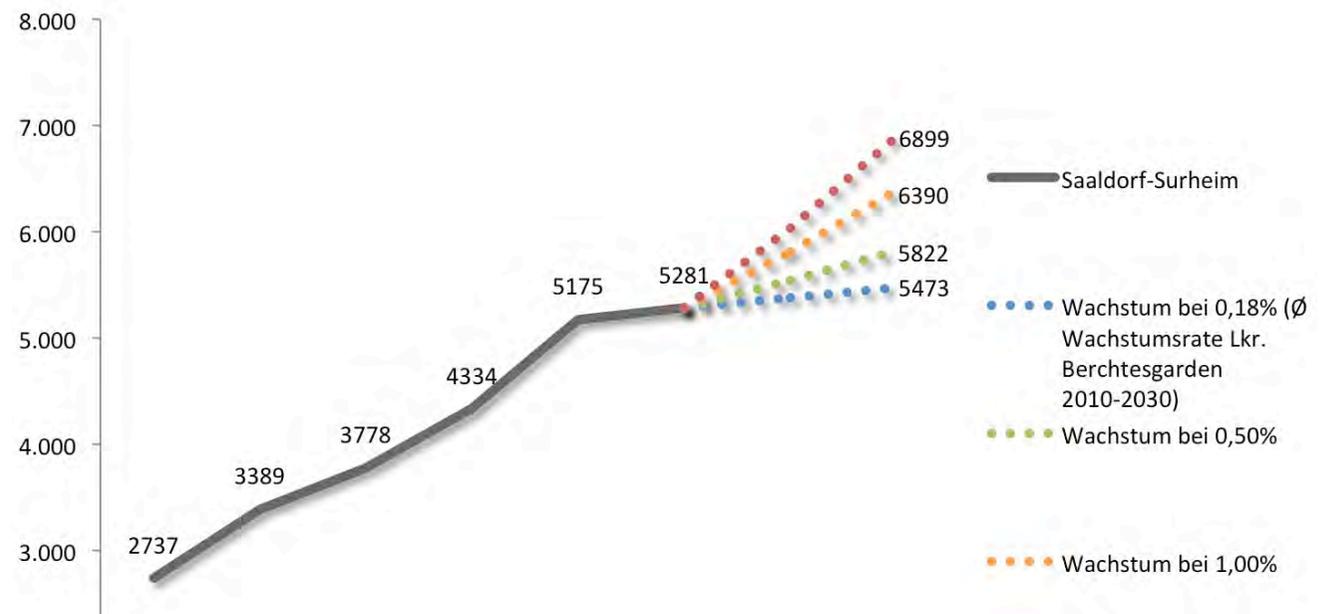


Abbildung 48: Bevölkerungsprognose Saaldorf-Surheim bei unterschiedlichen Wachstumsraten

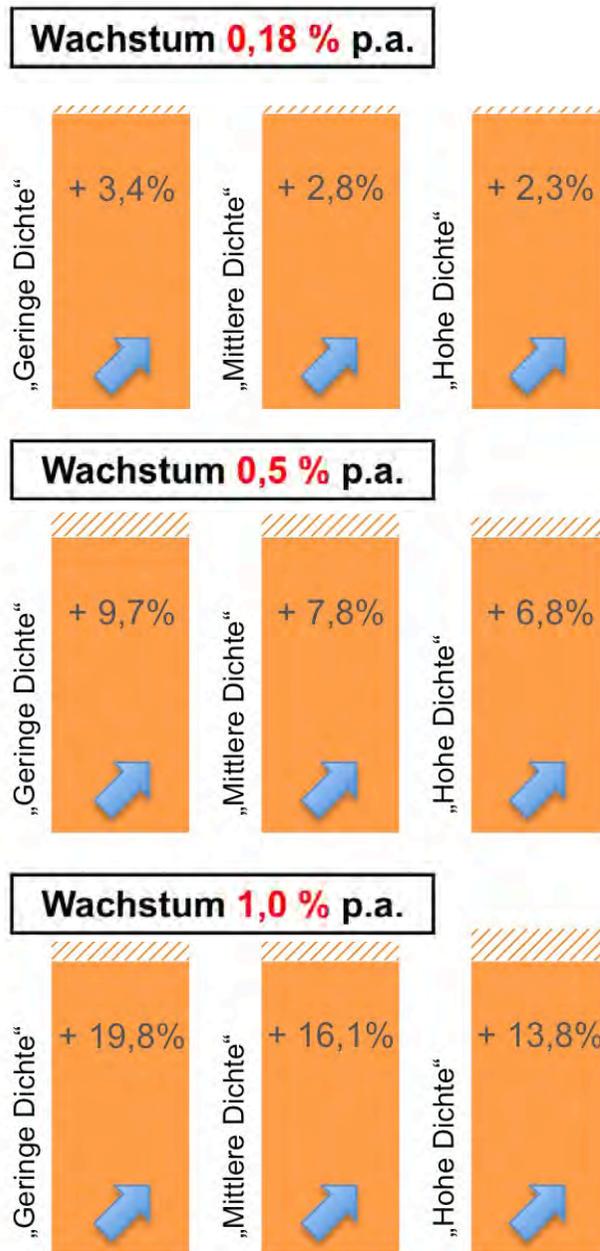


Abbildung 49: Szenarien Wohnflächenbedarf

Um zu verdeutlichen, was die jeweiligen Wachstumsraten an realem Flächenzuwachs bedeuten, wurden die verschiedenen Szenarien flächenhaft für die beiden Teilorte Saaldorf und Surheim dargestellt.

Auf Basis dieser Informationen wurde im Lenkungskreis eine Zielsetzung bezüglich der Form und Größenordnung zukünftiger Wohnbauentwicklung erarbeitet.

In Hinblick auf zukünftiges Wachstum sahen die meisten Mitglieder des Lenkungskreises 0,5 % pro Jahr als Obergrenze an, auch hinsichtlich der wachsenden Anforderungen an die Infrastruktur. Eine Wachstumsrate zwischen 0,25 und 0,30% wurde als realistisch und vertretbar betrachtet, auch wenn die derzeitige Nachfrage ein deutlich höheres Wachstum ermöglichen würde. Entsprechend dieser Vorgabe wurde im weiteren Projektverlauf ein Szenario mit 0,30% Wachstum pro Jahr ergänzt. Damit ergibt sich bei mittlerer Bebauungsdichte insgesamt ein Flächenbedarf von ca. 10 ha. (vgl. Abb. 50 und 51)

Dem gegenübergestellt wurden zunächst alle in Frage kommenden Potentialflächen für Siedlungsentwicklung in den Hauptorten. Berücksichtigt wurden Innenentwicklungspotentiale, noch nicht realisierte Bebauungsplänen und mögliche Ortsabrundungen. (vgl. Abb. 51 und 52) Bei der Berechnung des Innenentwick-

lungspotentials wurde nur die Hälfte der ermittelten Potentialflächen angesetzt, da nicht davon auszugehen ist, dass in den nächsten Jahren das komplette Potential realisiert werden kann. In Saaldorf ergab sich eine potentielle Siedlungsfläche von 6,9 ha, in Surheim 8,2 ha. Der geschätzte Bedarf von 10 ha für die nächsten 15 Jahre wäre durch die Potentialflächen also theoretisch mehr als gedeckt. Das bedeutet, aus dem vorhandenen Pool können je nach Verfügbarkeit stufenweise Flächen zur Entwicklung ausgewählt werden. Nicht alle Potentialflächen müssen bis 2030 bebaut werden. Die tatsächliche Dichte und Mischung an Wohnformen ist im jeweiligen Bebauungsplanverfahren pro Baugebiet individuell festzulegen.

Noch nicht berücksichtigt ist im Rahmen der obengenannten Abschätzungen und Prognosen zum Flächenverbrauch der Bevölkerungszuwachs durch Flüchtlinge, der in den kommenden Jahren sicherlich eine erhebliche Rolle spielen wird. Auf diese aktuelle Thematik wird am Ende des Kapitels noch ausführlicher eingegangen.

## WOHNBAUFLÄCHENBEDARF BEI 0,30 % WACHSTUM P.A.

2010			2030		
Einwohner (E)	5.281	 0,30 %	Einwohner (E)	5.603	+ 322 E
Wohnfläche / WE	116 qm	 0,23 %	Wohnfläche / WE	121 qm	+ 5 qm
Wohnfläche / E	46 qm	 1,20 %	Wohnfläche / E	56 qm	+ 10 qm
Einwohner / WE	2,49 E	 - 0,77 %	Einwohner / WE	2,15 E	- 0,34 E

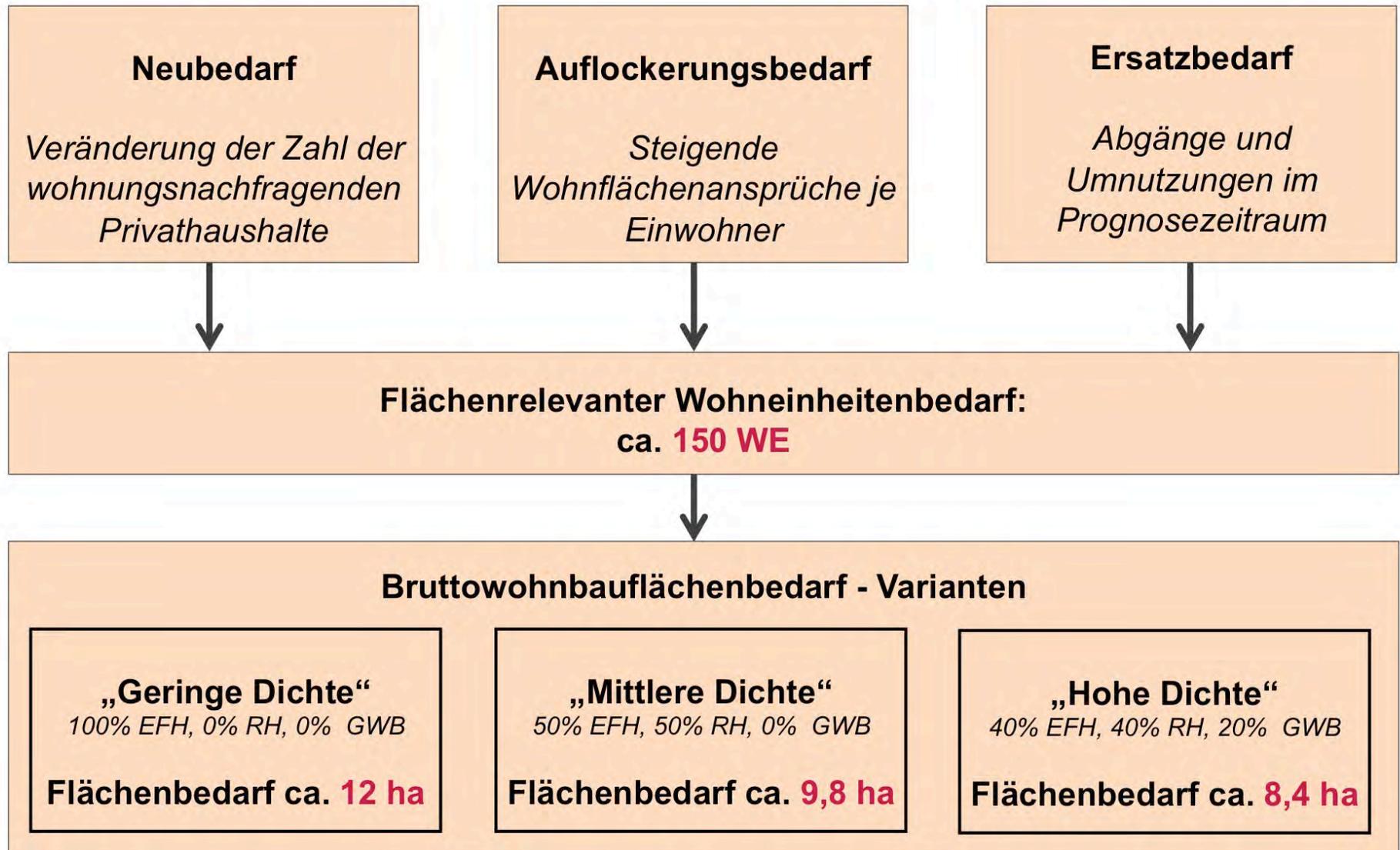
### WOHNFLÄCHENBEDARF 2030

+ 322 Einwohner   $322 / 2,15 = 150$  neue Wohneinheiten  
  $150 \times 121 \text{ qm} = 18.150 \text{ qm}$  Bedarf an Wohnfläche

Abbildung 50: Abschätzung Wohnbauflächenbedarf



## WOHNBAUFLÄCHENBEDARF BEI 0,30 % WACHSTUM P.A.



Einfamilienhaus (EFH): 800 qm pro WE; Reihenhaus (RH): 500 qm pro WE; Geschosswohnungsbau(GWB): 200 qm pro WE;

# POTENTIALFLÄCHEN FÜR SIEDLUNGSENTWICKLUNG

## Teilbereich Saaldorf

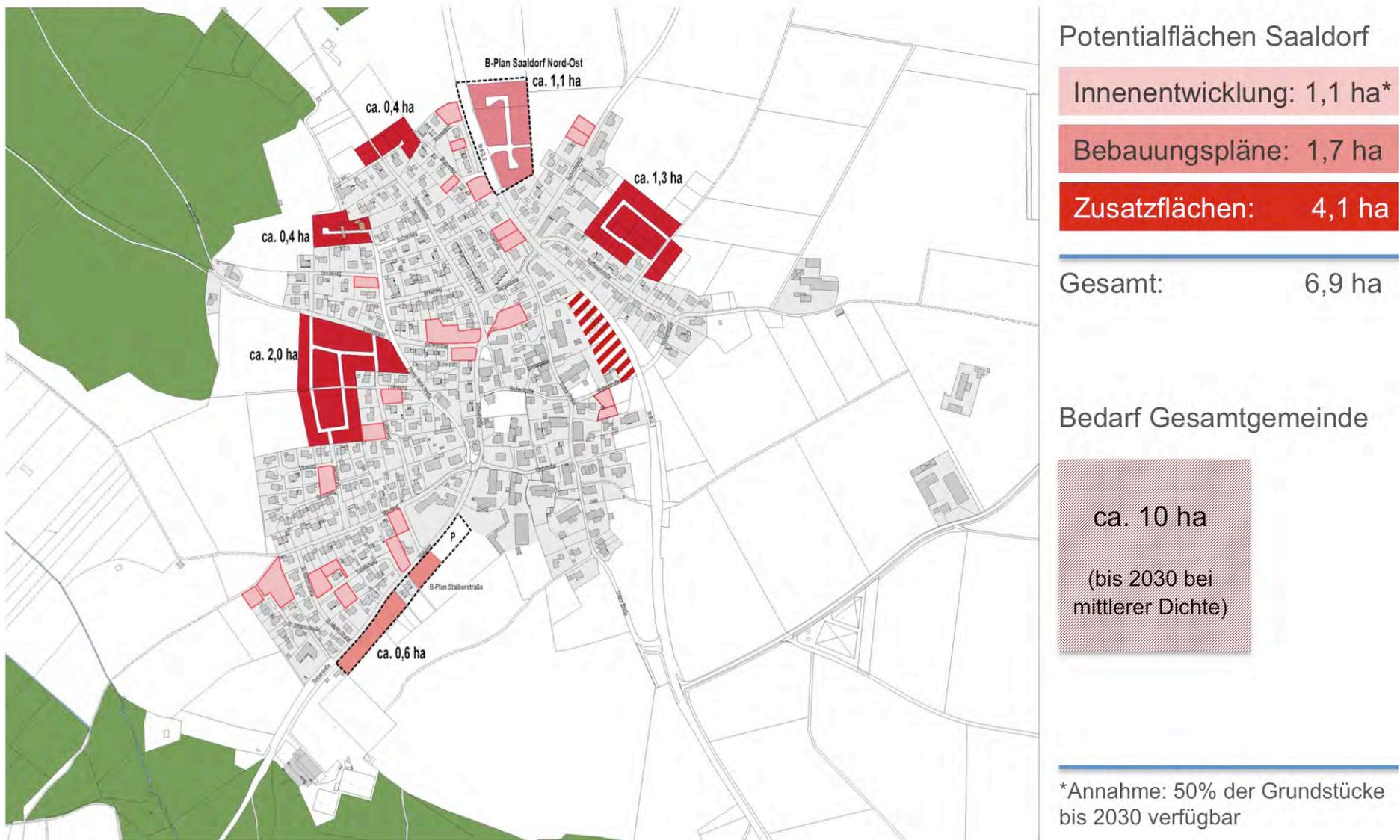
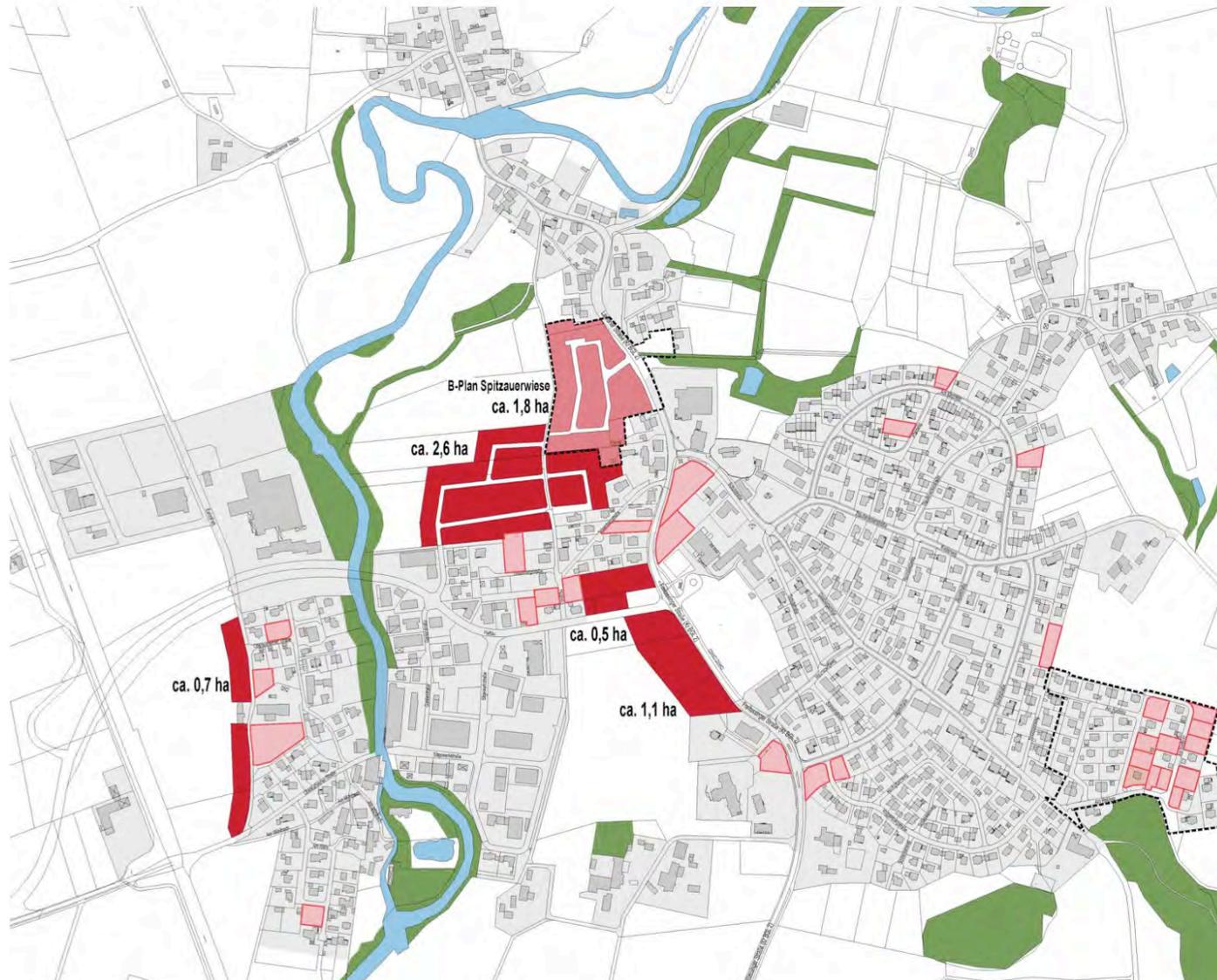


Abbildung 51: Potentialflächen für Siedlungsentwicklung in Saaldorf



# POTENTIALFLÄCHEN FÜR SIEDLUNGSENTWICKLUNG

## Teilbereich Surheim



### Potentialflächen Surheim

Innenentwicklung: 1,5 ha\*

Bebauungspläne: 1,8 ha

Zusatzflächen: 4,9 ha

Gesamt: 8,2 ha

### Bedarf Gesamtgemeinde

ca. 10 ha

(bis 2030 bei  
mittlerer Dichte)

\*Annahme: 50% der Grundstücke  
bis 2030 verfügbar

Abbildung 52: Potentialflächen für Siedlungsentwicklung in Surheim

Potentialflächen Saaldorf:  
**ca. 6,9 ha**

Potentialflächen Surheim:  
**ca. 8,2 ha**

Potentialflächen Saaldorf und Surheim gesamt:  
**ca. 15,1 ha**

Flächenbedarf Gesamtgemeinde bis 2030 bei  
mittlerer Dichte und 0,3% Wachstum: **ca. 10 ha**



Bedarf bis 2030 kann im Bereich  
der Hauptorte gedeckt werden

Abbildung 53: Zusammenfassung Prognose Flächenbedarf

### Zusätzliche Hinweise

Im Zusammenhang mit der oben dargestellten Bedarfsermittlung Wohnbauflächen ist das Problem der Baulandhortung von Belang: Grundstücke, die als Bauland ausgewiesen sind, sich aber nicht in Gemeindehand befinden, werden von den Eigentümern teilweise nicht entwickelt, sondern als Geldanlage genutzt. Das verhindert vor allem im Bereich der neueren Baulandausweisungen ein zügiges Volllaufen der zur Verfügung stehenden Baugebiete.

Nachverdichtungspotential besteht in den Ortslagen zum Teil auch auf bereits bebauten Grundstücken, und ist vor allem in den Hauptorten in der Nähe der Ortskerne eine sinnvolle Option. Nachverdichtung und ggf. auch Umnutzung von bestehenden Gebäuden sind wichtige Bausteine einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und sollten im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten unterstützt und angeregt werden.

Bezüglich der Art der zukünftigen Bebauung ist festzuhalten, dass die Nachfrage

nach Einfamilienhäusern im ländlichen Raum weiterhin vorhanden ist und diese Wohnform auch in Zukunft angeboten werden soll, wenn auch möglicherweise mit kleineren Grundstücksgrößen. Barrierefreier Geschosswohnungsbau wird vor allem in Bezug auf den demographischen Wandel in Zukunft eine größere Rolle spielen, sollte jedoch an geeigneter Stelle und in verträglichen Kubaturen umgesetzt werden. Dabei sollte es auch Angebote für Familien geben, die sich keine eigenen Immobilien- bzw. Grundbesitz leisten können.

Eine Konzentration des Siedlungswachstums auf die Hauptorte und ein sorgsamer Umgang mit Flächen ist anzustreben, auch in Hinblick auf die soziale und technische Infrastruktur, die mit dem Wachstum Schritt halten muss. Der Großteil der Versorgungsinfrastruktur befindet sich in den Ortskernen. Aus diesem Grund trägt zentrumsnahe Siedlungsentwicklung eher zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr bei, als zentrumsferne Ansiedlungen.



## Nachtrag zur Flüchtlingsunterbringung

Ein Thema, das im Laufe des letzten Jahres schrittweise an Relevanz gewonnen hat, und in Zukunft auch in seinen planerischen und baurechtlichen Aspekten eine zunehmende Rolle spielen wird, ist die Aufnahme und Integration von Flüchtlingen.

Derzeit sind in der Gemeinde Saaldorf-Surheim ca. 30-40 Asylbewerber und Flüchtlinge in kleineren Einrichtungen in Saaldorf und in Surheim temporär untergebracht. Zur Erleichterung der Eingewöhnung und zur Unterstützung in verschiedenen Bereichen des alltäglichen Lebens wurde aus der Bevölkerung heraus ein ehrenamtlicher Helferkreis gebildet, der sich in Zusammenarbeit mit den Vereinen, der Caritas und dem Ausländeramt um die Belange der Flüchtlinge kümmert.

Wie sich die bundesweit weiter steigenden Flüchtlingszahlen konkret auf den Unterbringungsbedarf in Saaldorf-Surheim auswirken werden, ist derzeit schwer abzuschätzen. Auch ist nicht klar, inwieweit es sich bei den aufgenommenen Asylbewerbern eher um eine temporäre Bevölkerung handelt, oder ob Saaldorf-Surheim nach erfolgreichem Verfahren für einige auch zum langfristigen Wohnort werden könnte. Ohne verlässliche Prognosen als Grundlage erscheint es letztlich nicht möglich, im Rahmen der OEP konkrete Bedarfsermitt-

lungen und Planungsvorschläge zu diesem Themenkomplex zu erstellen. Im Gemeinderat, der Verwaltung und auch unter Einbindung der Bevölkerung finden bereits regelmäßige Abstimmungen statt, die eine flexible und bedarfsgemäße Reaktion auf aktuelle Entwicklungen sicherstellen.

Klar ist jedoch, dass die Suche nach geeigneten Unterkünften für Flüchtlinge zukünftig auch bei der räumlichen Planung eine Rolle spielen wird. Insbesondere gilt es, Lösungen zu finden, die nach Möglichkeit die Einbindung in das öffentliche Leben der Gemeinde erleichtern und fördern. Langfristige Nutzungseinschränkungen gemeindlicher Einrichtungen wie Sportstätten oder Versammlungsräume sollten dabei vermieden werden, auch um die bisher sehr gute Unterstützung und Akzeptanz in der Bevölkerung weiter zu erhalten.

Wenn absehbar sein sollte, dass der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten nicht mehr über geeignete Bestandsgebäude zu decken ist, könnten ggf. die Siedlungspotentialflächen der Rahmenplanung auch auf ihre Eignung als Standort für temporäre Flüchtlingsunterkünfte überprüft werden.

Sollte zukünftig für anerkannte Flüchtlinge dauerhaft günstiger Wohnraum benötigt werden, käme zum Beispiel der vorgeschlagene Standort in Surheim westlich der Kr BGL2 für verdichtete Wohnformen

in Frage, da aufgrund der Anforderungen an den Immissionsschutz hier ohnehin keine Einzelhausbebauung möglich wäre.

Durch die möglicherweise erforderliche dauerhafte Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen könnte der jährliche Bevölkerungszuwachs deutlich höher ausfallen, als im angenommenen 0,3%-Szenario. Anders als bei ‚normaler‘ Binnenzuwanderung, die durch die Wohnungs- und Baupolitik gesteuert werden kann, hat die Gemeinde hier auch keinen Einfluss auf die Wachstumszahlen. Andererseits wirkt sich der Zuwachs nicht im gleichen Maße auf den Flächenverbrauch aus, wie in den weiter oben betrachteten Szenarien, da bei der Flüchtlingsunterbringung von erheblich dichterem Wohnformen auszugehen ist, als sonst im ländlichen Raum üblich.

Im Bedarfsfall könnten im Rahmen eines regelmäßigen Monitorings die Wachstumsszenarien entsprechend angepasst werden. Der Bevölkerungszuwachs wäre dabei nach oben zu korrigieren, die Wohndichte aber höher anzusetzen. Bei einer Erhöhung der Dichte mit ca. 20% Geschosswohnungsbau (Variante ‚hohe Dichte‘) könnten z.B. auf 10 ha Fläche bereits 30 Wohneinheiten mehr geschaffen werden als in der Variante ‚Mittlere Dichte‘. (vgl. Abb. 50)

### 5.3 Gewerbeentwicklung

Die Betrachtung relevanter wirtschaftlicher Kennzahlen zeigt die gewerbliche Entwicklung Saaldorf-Surheims im kommunalen Vergleich mit Nachbargemeinden und mit dem gesamten Landkreis. (Abb. 56 und 57)

Auffallend ist vor allem der hohe Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe. Was den Gesamtanteil der in der Gemeinde Beschäftigten pro 100 Einwohner betrifft, liegt Saaldorf-Surheim deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises, aber über der Nachbargemeinde Laufen.

Betrachtet man den aktuellen Stand der Gewerbeflächen, liegt Saaldorf-Surheim mit einem Anteil 5,4 an der gesamten Verkehrs- und Siedlungsfläche ungefähr im Landkreis-Durchschnitt. Relativ hoch ist dagegen der Kennwert der Gewerbefläche pro Einwohner.

Die flächenhafte Entwicklung seit 1996 zeigt einen zwischenzeitlichen Rückgang der Gewerbefläche. (Abb. 55) Dies erklärt sich durch die in Kapitel 3.1 beschriebene Aufgabe des Sägewerksbetriebs im Bereich des südlichen Gewerbegebiets Helfau, dessen Flächen nach und nach durch neue Betriebe aufgefüllt wurden.

Bemerkenswert ist die Beschäftigungsentwicklung am Wohn- und Arbeitsort: Während die Zahl der Beschäftigten am

Wohnort seit Beginn der Aufzeichnung 1995 moderat angestiegen ist, stieg die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort 2010 sprunghaft auf über das Doppelte an. (Abb. 58)

Das bedeutet, den 1.818 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohnern der Gemeinde Saaldorf-Surheim standen 2012 bereits 1.231 Beschäftigte gegenüber, die nicht in der Gemeinde wohnen. Für eine ländliche Gemeinde im Einzugsbereich größerer Zentren ist dies ein eher ungewöhnliches Verhältnis. Erklärbar sind die Zahlen durch die Neuansiedlung einer Firma, die als Arzneimittelimporteur einen großen Bedarf an Arbeitskräften generiert hat. Entsprechend bemerkbar macht sich diese Entwicklung auch am steigenden Anteil des produzierenden Gewerbes an der Gesamtheit der Wirtschaftsbereiche. (Abb. 59)

Vergleich 1996 - 2012 (absolut)

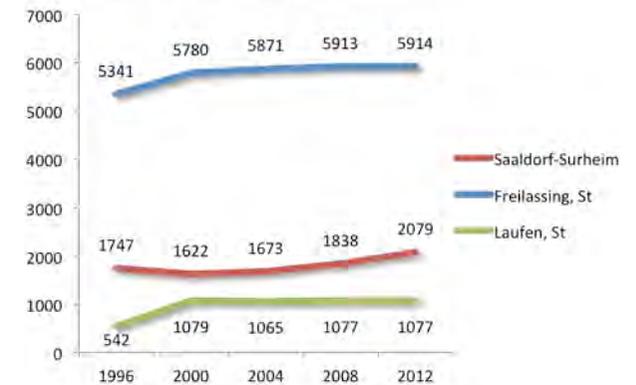


Abbildung 54: Kommunaler Vergleich der Gewerbeflächenentwicklung\*

Entwicklung Saaldorf-Surheim 1996 - 2012 (in %)



Abbildung 55: Gewerbeflächenentwicklung in Saaldorf-Surheim\*

\*Quelle aller statistischen Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik  
graphische Darstellung: Dragomir Stadtplanung



	Einwohner 2012	Beschäftigte 30.06.2013	darin prod. Gewerbe	Anteil prod. Gewerbe	Besch / 100 EW	prod G / 100 EW
Saaldorf-Surheim	5.283	1.231	660	<b>53,6</b>	23,3	12,5
Freilassing	15.970	7.353	2.675	36,4	<b>46,0</b>	<b>16,8</b>
Laufen	6.869	1.245	387	31,1	18,1	5,6
LK Berchtesgaden	102.389	31.670	9.557	30,2	30,9	9,3

Abbildung 56: Kennzahlen der Gewerbeflächenentwicklung im regionalen Vergleich

	Gesamt- fläche der Gemeinde	Anteil Verkehr + Siedlungsfläche	Gewerbe, Industrie + Betriebsfl.	Anteil Gew. Ind. Betr. an Verk.-Siedl.	Gewerbe- flächen pro Einwohner
	ha	ha	ha	%	qm/E
Saaldorf-Surheim	3.910,3	383,9	20,8	5,4	<b>39,4</b>
Freilassing	1.481,8	497,6	59,1	<b>11,9</b>	37,0
Laufen	3.528,8	405,1	14,6	3,6	21,3
LK Berchtesgaden	83.991,8	5.228,2	270,7	5,2	26,4

Abbildung 57: Kennzahlen der Beschäftigung im regionalen Vergleich\*

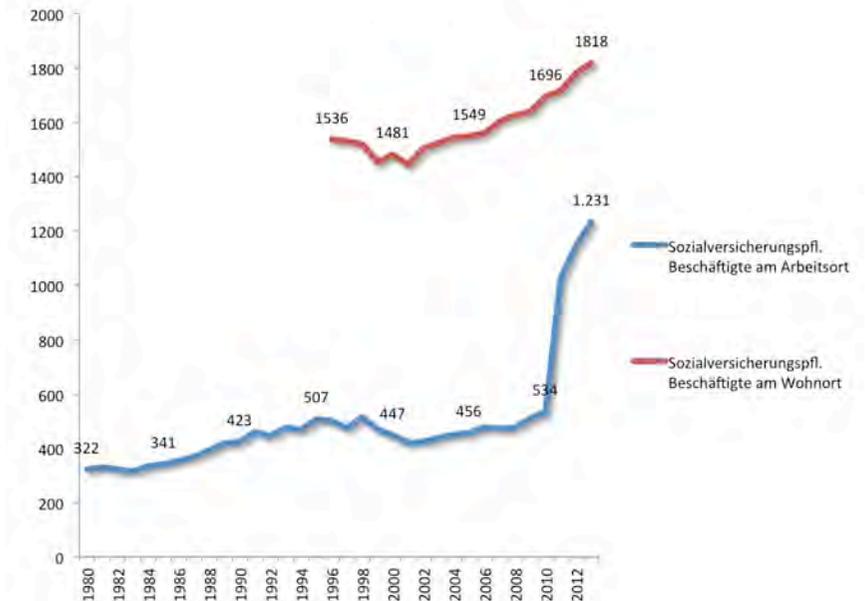
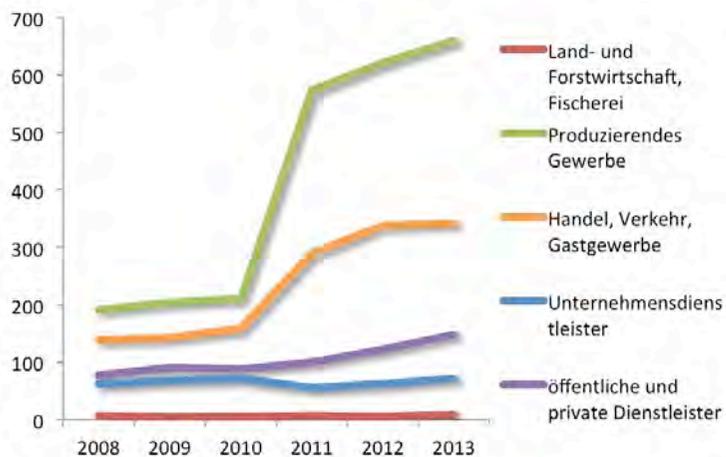


Abbildung 58: Beschäftigung in Saaldorf-Surheim nach Wirtschaftsbereichen\*

### Beschäftigung am Arbeitsplatz / Wohnort



### Beschäftigung nach Wirtschaftsbereichen

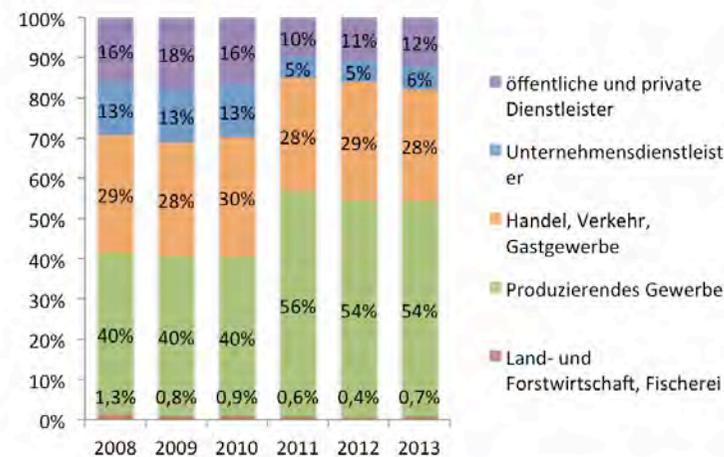


Abbildung 59: Beschäftigte in Saaldorf-Surheim am Wohnort / Arbeitsplatz\*

## 5.4 Wachstumsszenarien Gewerbeentwicklung

Auf Basis der Gewerbeflächenentwicklung zwischen 1996 bis 2012 wurde eine Prognose für das zukünftige Gewerbebewachstum in der Gemeinde erstellt. Dabei wurde mit zwei verschiedenen Wachstumsraten gerechnet. Die durchschnittliche Wachstumsrate der Gewerbeflächen in Saaldorf-Surheim von 1996 bis 2012 betrug 1,19%, die des gesamten Landkreises lag bei 1,43%. Daraus ergibt sich je nach eingesetztem Wert ein Gewerbeflächenbedarf von 5,4 ha (26,1%) bzw. 6,7 ha (32,0%) bis zum Jahr 2032. (siehe Abb. 61)

### Prüfung möglicher Gewerbebestandorte

Inwieweit eine weitere Gewerbeflächenausweisung stattfinden soll und welche Standorte hierfür in Frage kommen, wurde im Laufe des Planungsprozesses ausführlich diskutiert. Im weiteren Projektverlauf wurden alle Vorschläge, die in der Bürgerbeteiligung und im Lenkungskreis zum Thema zukünftige Gewerbebestandorte gemacht wurden, auf ihre Realisierbarkeit geprüft. Ziel war es, zu ermitteln, welche Flächen im Gemeindegebiet für zukünftige Gewerbeentwicklung aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht in Frage kommen. Dabei sind verschiedene rechtliche und planerische Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Wichtige Grundlagen sind das Anbindungsgebot, naturschutzfachliche Vorgaben und festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

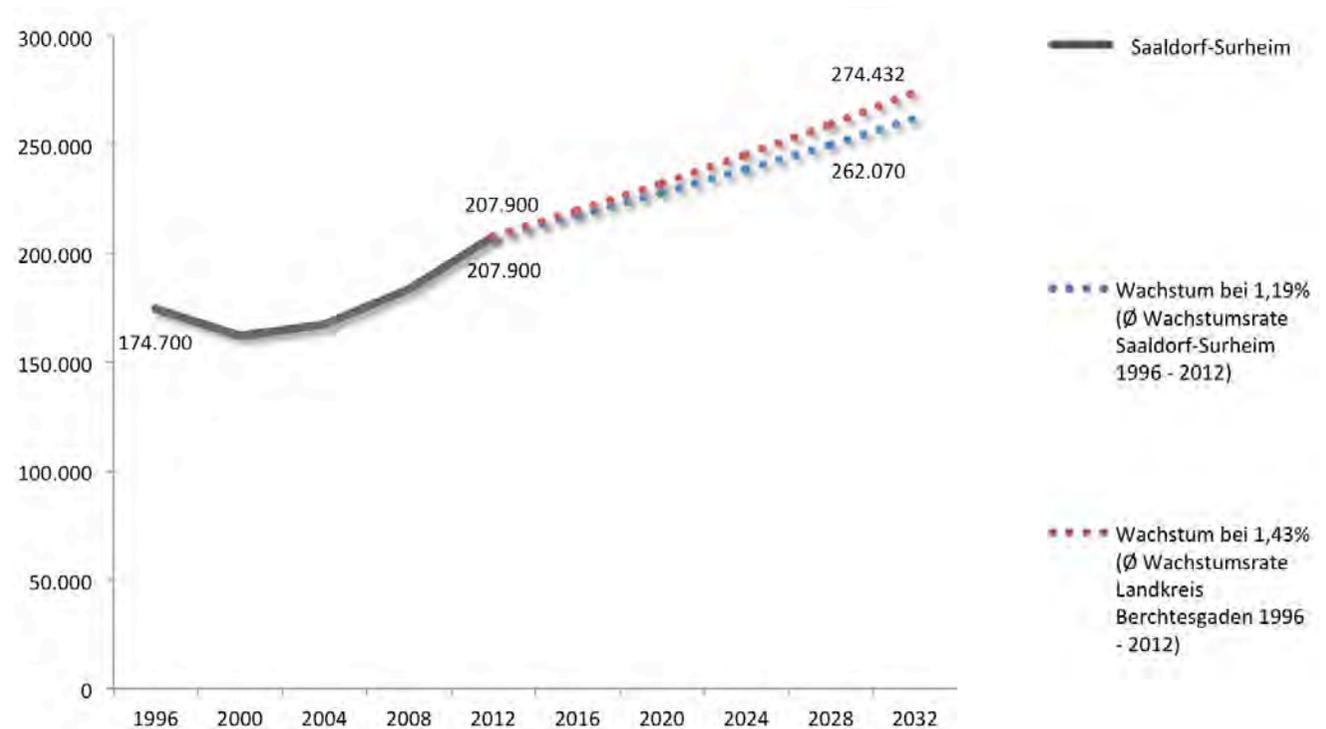


Abbildung 60: Prognose Gewerbeentwicklung Saaldorf-Surheim



Abbildung 61: Abschätzung Gewerbeflächenbedarf



## Rahmenbedingungen

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern macht klare Vorgaben zu den Zielen der Raumplanung und benennt im sogenannten Anbindungsgebot eine allgemein gültige Grundregel der Siedlungsentwicklung, an die sich die Gebietskörperschaften bei der Bauleitplanung zu halten haben. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und eine flächenschonende Entwicklung zu begünstigen sind neue Siedlungsflächen nur in Anbindung an geeignete Siedlungsbereiche auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, z.B. wenn kein angebundener Standort zur Verfügung steht, bei Betriebsgrößen über 3 ha oder Logistikunternehmen, die auf einen Anschluss an Autobahn oder Schienenverkehr angewiesen sind. Es ist jedoch davon ausgegangen, dass für Saaldorf-Surheim in näherer Zukunft keiner dieser Fälle relevant ist.

Bindendes Ausschlusskriterium für eine Siedlungs- oder Gewerbeentwicklung sind zudem die vom Wasserwirtschaftsamt festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Diese Einschränkung betrifft einen breiten Korridor östlich und westlich der B20 bis zur Sur. Damit kommen diese Bereiche, die aus verkehrstechnischer Sicht gut angebunden wären, nicht als Gewerbebestände in Frage. (vgl. Abb 63)

Ein weiterer begrenzender Faktor sind Bindungen des Natur- und Artenschutzes, insbesondere die FFH-Gebiete im Bereich der Sur. (Vgl. Kap. 3.4)

Auch im engeren Umgriff der Orte Saaldorf und Surheim wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft, die im Laufe des Projekts vorgeschlagen wurden, aber aus unterschiedlichen Gründen planerisch nicht möglich oder sinnvoll sind. (siehe Abb. 64 und 65)

Eine Entwicklung westlich der Bahnlinie wurde nach entsprechender Abwägung der Vor- und Nachteile ebenfalls nicht weiter verfolgt. Die Bahnlinie wird weiterhin als Grenze der räumlichen Ausdehnung von Surheim betrachtet, um eine bandartige Besiedelung zwischen den beidem Hauptorten langfristig zu vermeiden. Zudem sind die Böden in diesem Bereich sehr stark grundwasserbeeinflusst, und daher als Baugrund nur eingeschränkt geeignet. Die Flächen im Bereich des Bauhofs sollen langfristig für eine gesamtgemeindliche Nutzung freigehalten werden.

## Ergebnisse der Flächenprüfung

Als mögliche Standorte, die alle rechtlichen und städtebaulichen Kriterien erfüllen, kommen neben einer ggf. sinnvollen Erweiterung östlich der Sägewerkstraße im Wesentlichen die Gebiete nördliche Helfau und südlich von Haberland in Fra-

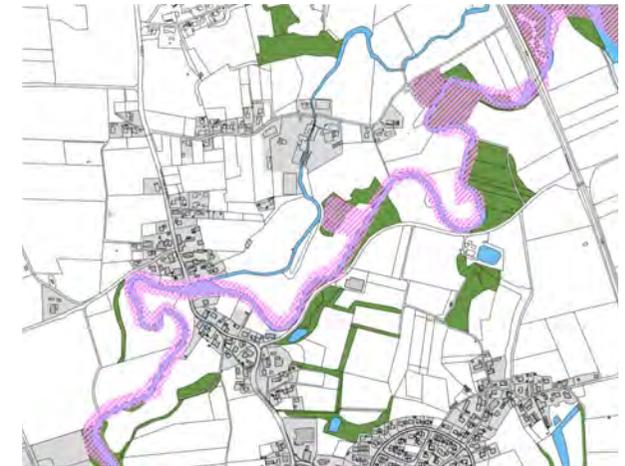


Abbildung 62: FFH-Gebiet Surauen (Quelle: LFU Bayern, 2015)

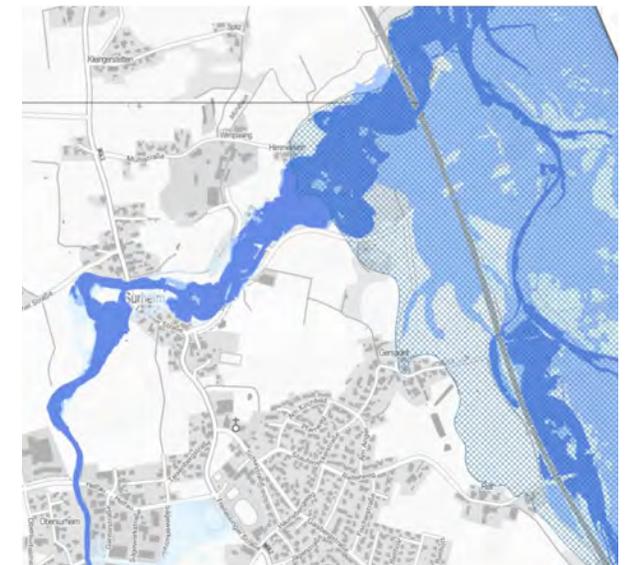


Abbildung 63: festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Quelle: Bayernatlas, 2015)

ge. (vgl. Abb. 66 und 67) Bei letzterem gilt die Einschränkung, dass eine Entwicklung in diesem Bereich erst im Zusammenhang mit der geplanten Nordwest-Tangente Freilassung sinnvoll wäre.

Damit nicht langfristig eine doppelte Erschließung entsteht, sollte die Anbindung eines möglichen Gewerbegebiets über die neue Tangente erfolgen. Ob diese in den nächsten Jahren umgesetzt werden kann, ist derzeit aber noch unklar.

In der Peripherie von Saaldorf sollten auch in Zukunft keine großflächigen Gewerbegebiete entstehen. Zu begrüßen wäre aber die Ansiedlung geeigneter Betriebe im Dorfgebiet. Diese sollte nach Möglichkeit angeregt und unterstützt werden.

Allgemein sollte zukünftige Gewerbeentwicklung nur in moderatem Umfang stattfinden. Dabei ist auch auf möglichst immisionsarme, verkehrsextensive Nutzungen und auf einen sparsamen Umgang mit Flächen zu achten, z.B. durch die Errichtung von Tiefgaragen oder Parkdecks.

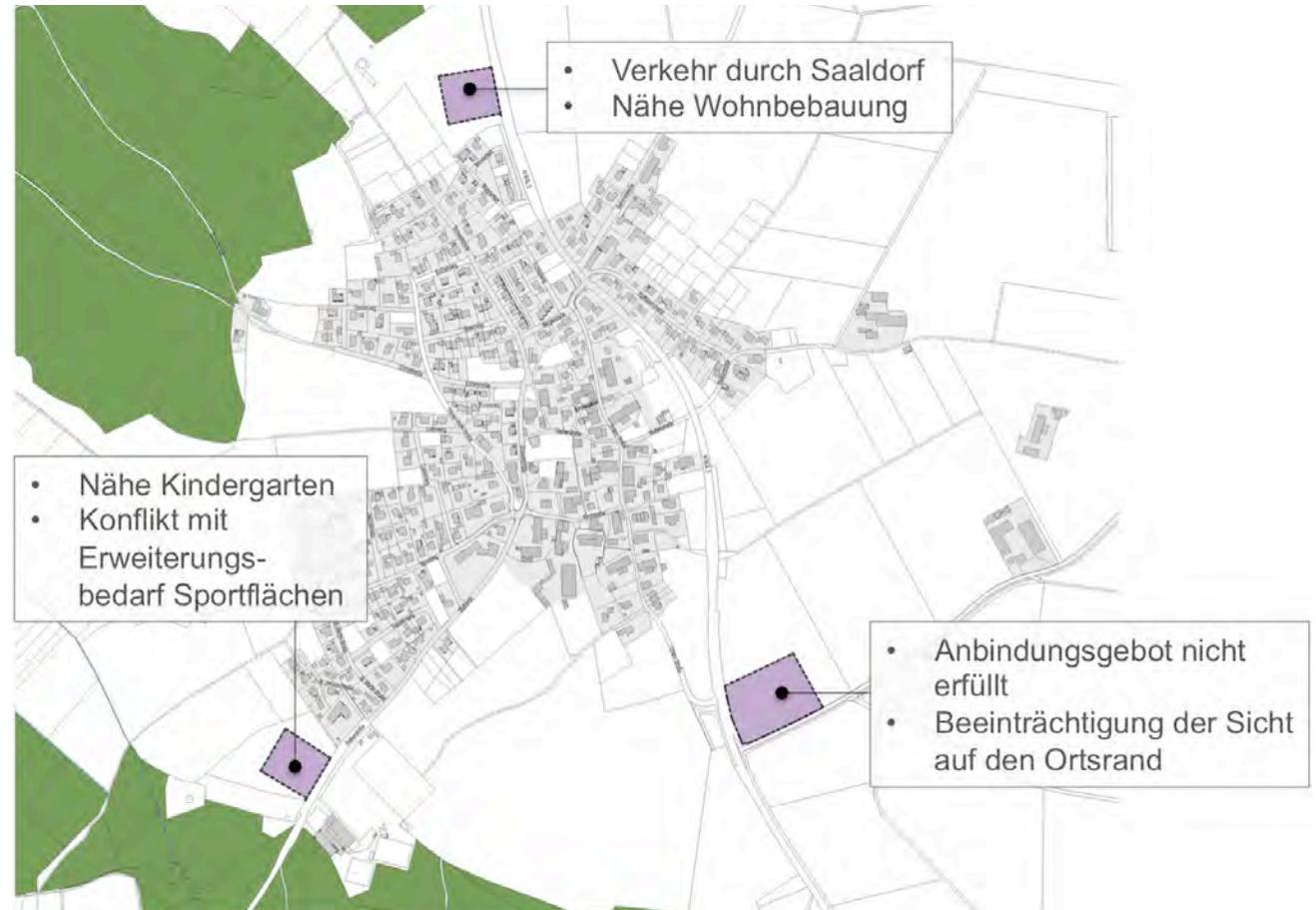


Abbildung 64: Prüfung mögliche Gewerbebestandorte Saaldorf

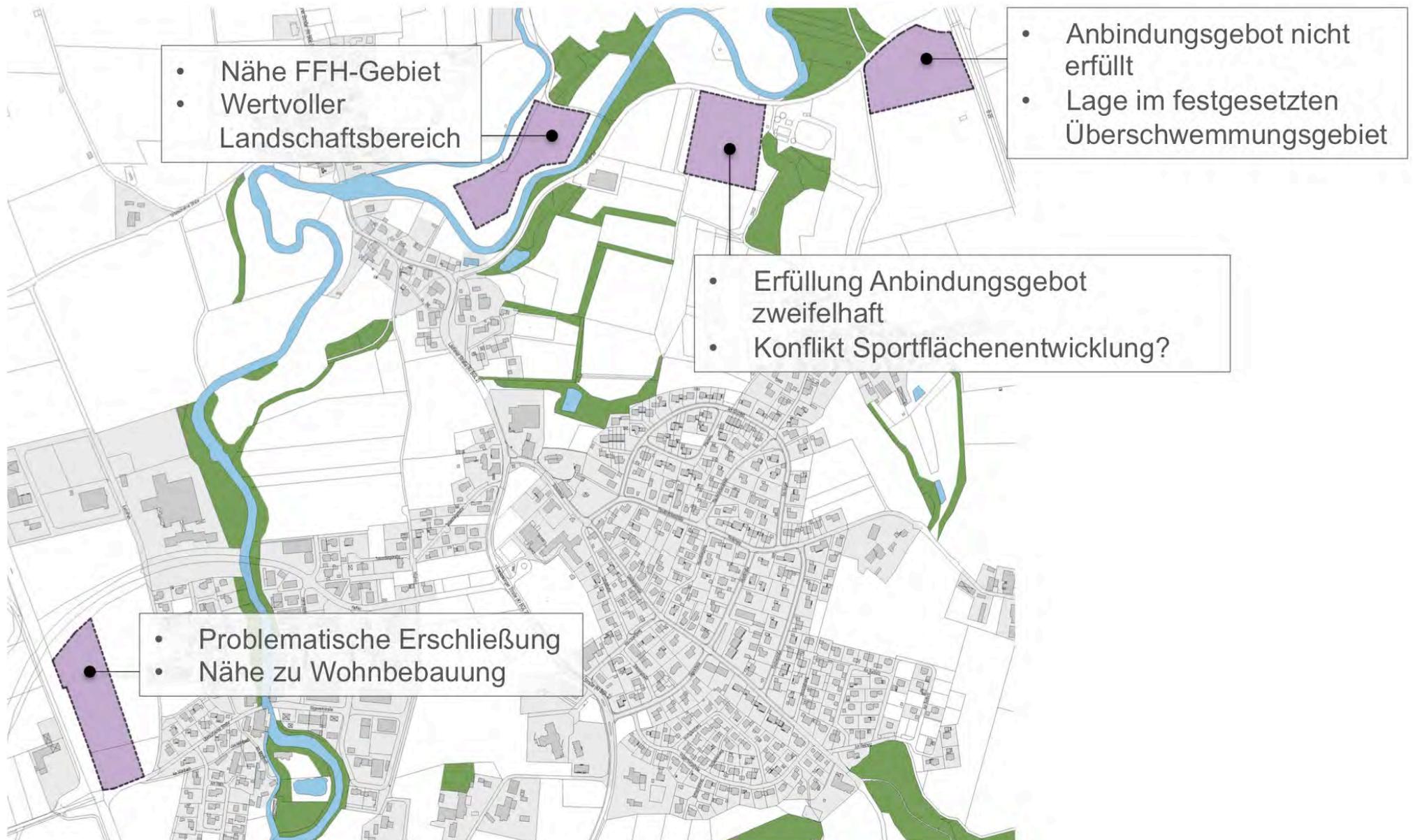


Abbildung 65: Prüfung mögliche Gewerbestandorte Surheim

# POTENTIALFLÄCHEN FÜR GEWERBEENTWICKLUNG

## Teilbereich Surheim

Potentialflächen Surheim

Flächenentwicklung: 5,5 ha

Flächenbedarf Gewerbe  
Gesamtgemeinde:

- 1,19 % Wachstum: 5,4 ha
- 1,43 % Wachstum: 6,7 ha

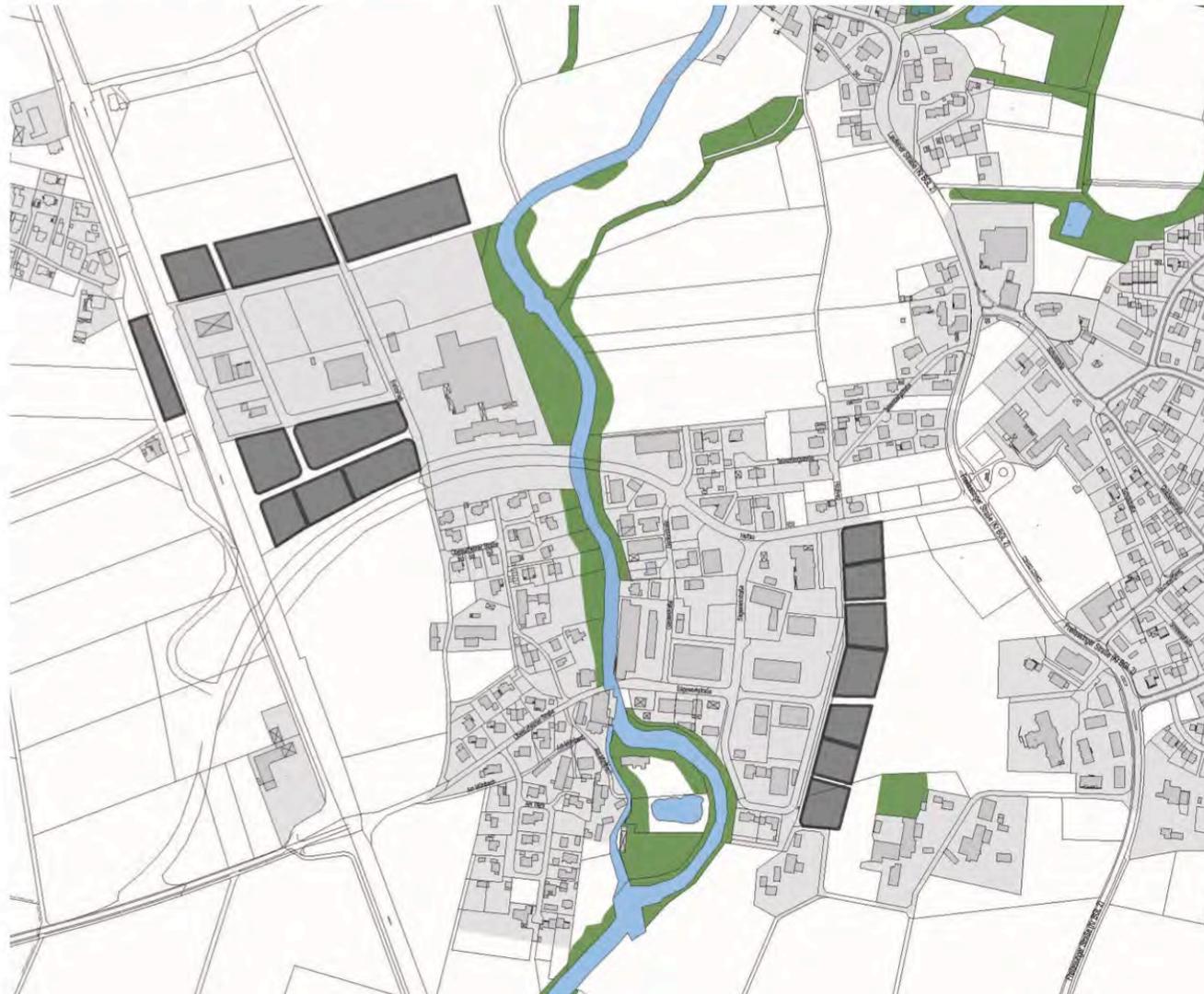


Abbildung 66: Potentialflächen für Gewerbeentwicklung in Surheim



# POTENTIALFLÄCHEN FÜR GEWERBEENTWICKLUNG

## Teilbereich Haberland

Potentialflächen Haberland

Flächenentwicklung: 6,0 ha



Flächenbedarf Gewerbe  
Gesamtgemeinde:

- 1,19 % Wachstum: 5,4 ha
- 1,43 % Wachstum: 6,7 ha

Abbildung 67: Potentialflächen für Gewerbeentwicklung bei Haberland

---

**6.1 Übersicht Themenbereiche und Präambel**

**6.2 Verkehr**

**6.3 Siedlung und Ortsbild**

**6.4 Versorgung und Gemeinschaft**

**6.5 Freiraum und Landschaft**



# 6

## ZIELE UND LEITIDEEN

Die Ziele und Leitideen bilden den Abschluss der 1. Stufe des Planungsprozesses. Sie geben den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung vor und bilden die Grundlage, auf der alle weiteren Planungsschritte der OEP bewertet und argumentiert werden können.

Entwickelt wurden die Ziele aus den Erkenntnissen der Bestandsanalyse, der Diskussion im Lenkungskreis und der Ergebnisse aus den Beteiligungsveranstaltungen. Die Ordnung und Systematisierung der Ziele erfolgte in 4 übergeordneten Themenbereichen, die sich jeweils in mehrere Unterthemen aufgliedern. Für jedes Un-

terthema wurden allgemeine Ziele und Leitideen als Rahmen für die Ortsentwicklungsplanung entworfen, die nach intensiver Diskussion im Lenkungskreis weiter ergänzt und ausgearbeitet werden konnten. Am 25.03.2015 wurden die Ziele und Leitideen als wichtiger Zwischenschritt der OEP dem Gemeinderat präsentiert und von diesem einstimmig beschlossen. Sie sind auf den nachfolgenden Seiten aufgeführt.

Die Ziele und Leitideen stehen auch als eigenes Dokument auf der Homepage der Gemeinde zum Download zur Verfügung.

6.1 Übersicht Themenbereiche und Präambel

Verkehr	Siedlung & Ortsbild	Versorgung & Gemeinschaft	Freiraum & Landschaft
KFZ - Verkehr	Wohnen & Bauland	Spiel- / Sport- & Freizeitangebote	Naherholung
Fußgänger & Sicherheit	Räumliche Siedlungs-entwicklung	Nahversorgung	Landschaftsbild
Fahrradverkehr	Gewerbe-entwicklung	Soziale Infrastruktur	Landwirtschaft
ÖPNV	Ortsbild & Ortsgestaltung	Gemeinschaft & Identität	Ökologie & Umwelt
Parken		Technische Infrastruktur	Immissions-schutz

Abbildung 68: Gliederung Themenbereiche und Unterthemen

# Ziele und Leitideen



Verkehr



Siedlung & Ortsbild



Versorgung & Gemeinschaft



Freiraum & Landschaft

## Präambel

### Ziele und Leitideen für die Gemeinde Saaldorf-Surheim

Saaldorf-Surheim ist eine erfolgreiche Gemeinde, die sich auch durch ihre abwechslungsreiche Landschaft und die Nähe zu Salzburg als attraktiver Wohnort und Gewerbestandort präsentiert. Für die Zukunft ist eine hohe Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrund zu erwarten. Der Umgang mit diesem Wachstumspotential und die Gestaltung der zukünftigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sind von entscheidender Bedeutung für unsere Gemeinde. Dabei ist sorgfältig auf eine Balance zwischen der Pflege des Landschafts- und Lebensraums und der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen zu achten. Diese wichtige Aufgabe will die Gemeinde gemeinsam mit ihren Bürgerinnen und Bürgern bewusst gestalten und setzt dabei auf eine strukturierte Ortsentwicklungsplanung. Um dieser Planung eine Richtung und einen Rahmen zu geben, wurden Ziele und Leitideen für die zukünftige Entwicklung von Saaldorf-Surheim erarbeitet. Diese bilden die Basis für konkrete Maßnahmen und Entwicklungsszenarien einer gesamt-gemeindlichen Rahmenplanung

Entwickelt wurden die Ziele und Leitideen aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse und der bisherigen Beteiligungsveranstaltungen im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung. Neben den Ideen und Vorschlägen, die bei den mobilen Ständen und den Wirtshausgesprächen gesammelt werden konnten, wurden auch Beiträge aus dem Lenkungskreis und Anregungen von Bürgern per Post und email mit einbezogen.

Die gesammelten Vorschläge wurden nach Themenbereichen sortiert und zu übergeordneten Zielen und Leitideen zusammengefasst. Diese Zielformulierungen sind auf den folgenden Seiten festgehalten.

## 6.2 Zielformulierung

### Verkehr

Sicherstellung der Mobilität der Bevölkerung  
und Reduzierung der durch den Verkehr entstehenden Belastungen.

#### Kfz-Verkehr

- Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit und Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Ortseingänge, innerhalb der Ortsteile und an unfallgefährlichen Kreuzungssituationen
- Prüfung von verkehrsplanerischen Maßnahmen zur Verringerung der Verkehrsbelastung in Saaldorf und Surheim
- Bedarfsgemäße Verbesserung des baulichen Zustands der Gemeindestraßen und bedarfsgerechter Ausbau der Unterführungen unter der B20 und der Bahn
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von ortsverträglichen und sicheren Parkmöglichkeiten im Bereich von Gewerbe, Nahversorgung, sozialen Einrichtungen und Freizeitangeboten

#### Fahrradverkehr

- Vervollständigung und bessere Beschilderung des Radwegenetzes innerhalb der Gemeinde und Schaffung von sicheren und gut nutzbaren Radwegeverbindungen zu Nachbarorten

#### Fußgänger und Sicherheit

- Herstellung sicherer, attraktiver und barrierefreier Fußwegeverbindungen zu sozialen Einrichtungen, Nahversorgungsschwerpunkten und Freizeitangeboten, mit besonderem Augenmerk auf die Schulwegsicherheit
- Stärkere Berücksichtigung der Belange von Fußgängern gegenüber dem motorisierten Individualverkehr

#### ÖPNV

- Verbesserung der Leistungsfähigkeit und der Attraktivität des ÖPNV unter Einbeziehung alternativer Nahverkehrsmodelle (z.B. Ruftaxi)
- Bessere Anbindung an Laufen, Freilassing und Salzburg durch Bus und Bahn, insbesondere durch die Schaffung eines Bahnhalt punktes

2

### Siedlung & Ortsbild

Bewahrung und Weiterentwicklung der Attraktivität und der Lebendigkeit  
des Ortsbildes der Gemeinde Saaldorf-Surheim.

#### Wohnen und Bauland

- Schaffung eines vielfältigen und flexiblen Angebots an Wohnformen für alle Bürger, unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Familien, Senioren und Singles
- Entwicklung eines zukunftsfähigen Modells für die Bebauungsdichte

#### Räumliche Siedlungsentwicklung

- Förderung kompakter Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und ortsverträgliche Umnutzung von Leerständen in den Ortsteilen innerhalb der bereits bebauten Gebiete
- Konzentration des Wachstums durch Ausweisung von Baugebieten auf die Hauptorte
- Langfristige Erweiterung des Siedlungsgebiets möglichst zentrumsnah um kurze Wege für Nahversorgung, soziale Infrastruktur und ÖPNV zu gewährleisten

#### Gewerbeentwicklung

- Sorgfältige Steuerung der zukünftigen Gewerbeentwicklung, vor allem in Hinblick auf die verkehrlichen Folgen und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Förderung der punktuellen Ansiedlung kleinerer, nicht störender Gewerbebetriebe innerhalb der Hauptorte zur Belebung der Ortszentren

#### Ortsbild/Ortsgestaltung

- Erhalt und Akzentuierung der dörflichen Strukturen in den historischen Ortsteilen
- Sicherung attraktiver dörflich geprägter Ortsränder im gesamten Gemeindegebiet
- Optische Aufwertung und klare Definition der Ortseingänge von Saaldorf und Surheim
- Entwicklung und Pflege der ortsbildprägenden Bäume und dörflichen Grünstrukturen
- Ergänzung und Aufwertung des öffentlichen Mobiliars

3

## Versorgung & Gemeinschaft

Prägung der Gemeinde durch lebendige Ortsgemeinschaften. Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsortes durch Nahversorgungs- und Betreuungsangebote sowie Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt.

### Spiel-/Sport- und Freizeitangebot

- Verbesserung des Spielplatzangebots für Kinder aller Altersgruppen
- Bedarfsgerechte Entwicklung der Sportstätten unter Berücksichtigung von Parkplatzbedarf und verkehrlicher Anbindung
- Erweiterung des Freizeitangebots der Gemeinde

### Nahversorgung

- Sicherung und Stärkung des Gastronomie- und Nahversorgungsangebots in den Ortszentren inklusive der regionalen Direktvermarkter

### Soziale Infrastruktur

- Weiterführung und bedarfsgerechter Ausbau einer qualitätvollen Kinderbetreuung um die Attraktivität der Gemeinde für junge Familien zu erhalten
- Sicherung der sozialen Infrastruktur, insbesondere der beiden Schulstandorte

### Gemeinschaft und Identität

- Förderung von Treffpunkten und Initiativen für Jugendliche im gesamten Gemeindegebiet
- Erhalt und Förderung des Vereinslebens, bei gleichzeitiger Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten außerhalb der Vereinsstrukturen
- Förderung von Kultur, Geschichts- und Brauchtumspflege, u. a. durch Zurverfügungstellung von geeigneten Räumlichkeiten

### Technische Infrastruktur

- Optimierung des gemeindlichen Datenleitungsnetzes zur möglichst flächendeckenden Bereitstellung einer schnellen Internetverbindung
- Sicherung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Abwasserbehandlung

4

## Freiraum & Landschaft

Pflege und Weiterentwicklung der Landschaft und ihrer gewachsenen Landschaftsräume, der Naherholungsbereiche und der Gewässerstrukturen unter Wahrung ihres gebietstypischen Charakters.

### Naherholung und Tourismus

- Naturverträgliche Erschließung der Surauen für die Naherholung durch Schaffung von Wegeverbindungen und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Sicherung und Förderung einer verträglichen Erholungsnutzung in den Salzach-Auen, am Abtsdorfer See und in anderen wertvollen Landschaftsbereichen innerhalb des Gemeindegebietes

### Landschaftsbild

- Erhalt attraktiver Sichtbeziehungen und Bereitstellung und Pflege von Sitzgelegenheiten in landschaftlich schönen Bereichen
- Förderung und Erhalt attraktiver Ortsränder und bedarfsgemäße Ergänzung von Ortsrandeingrünung sowie von heimischen Feldgehölzen zur Strukturierung der Landschaft
- Minimierung von Störungen des Landschaftsbildes durch verkehrliche oder gewerbliche Anlagen, insbesondere des Kiesabbaus

### Landwirtschaft

- Erhalt und Förderung der Landwirtschaft bei gleichzeitiger Minimierung negativer Auswirkungen auf Ökologie und Umwelt
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange bei der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung

### Ökologie und Umwelt

- Schutz der Gewässer vor Einträgen aus Landwirtschaft und Abwasseranlagen
- Sicherung des Grundwasserspiegels und des Auwaldes im Bereich der Salzachauen durch geeignete Maßnahmen
- Förderung zukunftsfähiger Formen der Energieversorgung
- Ökologische Aufwertung öffentlicher Grünflächen im Siedlungsgebiet

### Immissionsschutz

- Bestmöglicher Schutz der Bevölkerung vor Immissionen durch Verkehr und Gewerbe

5

---

**7.1 Gesamtgemeinde**

**7.2 Saaldorf**

**7.3 Surheim**



# 7

# RAHMENPLANUNG

In der Rahmenplanung wurden die Erkenntnisse der vorhergehenden Planungsschritte gebündelt und die Planungsziele in räumlichen Entwicklungskonzepten konkretisiert und konzeptionell weiterentwickelt. Die Rahmenpläne für die Gesamtgemeinde und die beiden Hauptorte wurden als Entwurf im 5. Lenkungskreis vorgestellt und intensiv diskutiert. Die Ergebnisse der Diskussion wurden im weiteren Projektverlauf die Planung eingearbeitet.

## 7.1 Gesamtgemeinde

### Siedlungsentwicklung

Zentrales Thema und Ausgangspunkt der OEP war die zukünftige Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Gemeindegebiet.

Eines der Grundanliegen der Planung besteht in der Vermeidung von fortschreitender Zersiedelung und der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte. Dies dient einerseits dem Schutz des Landschaftsbildes. Zum anderen soll damit eine effiziente Nutzung und Auslastung von Infrastruktur und zentralen Versorgungseinrichtungen und damit deren Fortbestand in den Siedlungsschwerpunkten auch in Zukunft sichergestellt werden. Es geht darum, die Vitalität der Ortszentren, die eine große Qualität für die Gemeinde darstellt, weiter zu erhalten und zu steigern.

Auch die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs kann durch zentrumsnahe Siedlungserweiterungen minimiert werden, während die Effizienz des öffentlichen Nahverkehrs dadurch erhöht wird. In diesem Zusammenhang ist vor allem auch die angestrebte Reaktivierung des Bahnhofpunkts von Belang.

Eine Wiederbelebung des Bahnhofpunkts wäre gemäß Umfrage für den Großteil der Einwohner eine Mobilitätsverbesserung. Die Gewerbeansiedlung Helfau spielt in diesem Zusammenhang

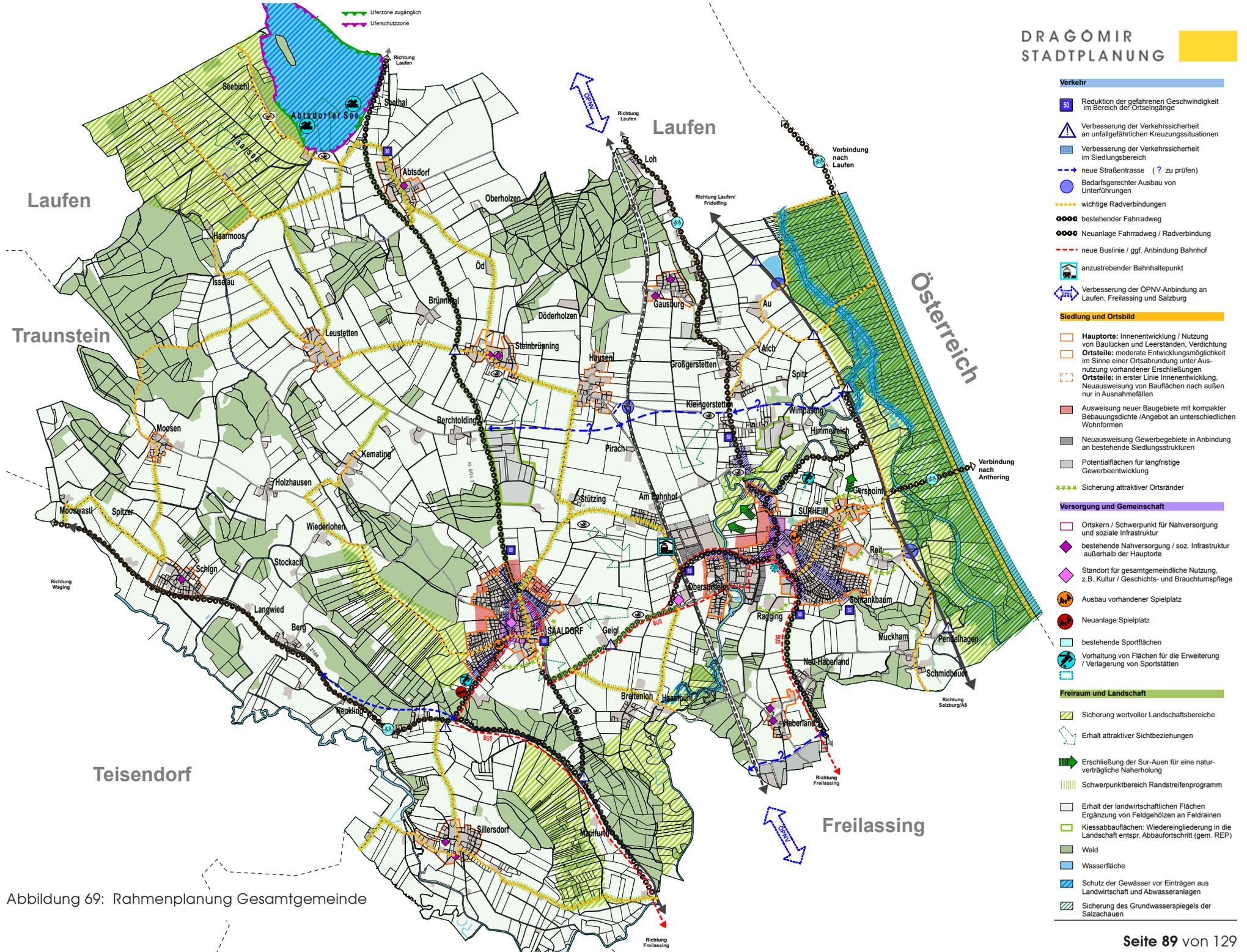
eine wichtige Rolle, da die Einwohner der Gemeinde allein wahrscheinlich nicht genügend Fahrten generieren würden, um einen Bahnhofpunkt rentabel zu machen. Entscheidender Faktor ist der Berufsverkehr. Insbesondere die nördlichen Abschnitte des Gewerbegebiets Helfau liegen zudem in nächster Nähe zum potentiellen Bahnhofpunkt, und machen dadurch die Bahn als Transportmittel besonders attraktiv. Hierin liegt eine echte Chance, die Bahn als effizientes und für alle verfügbares Verkehrsmittel wieder in der Gemeinde zu etablieren, so dass nicht nur die Berufspendler, sondern vor allem auch jene Bevölkerungsgruppen davon profitieren können, die auf den öffentlichen Nahverkehr als Transportmittel angewiesen sind.

Dies ist ein Faktor, der auch bei den Überlegungen zur Anordnung zukünftiger Gewerbeansiedlungen zu berücksichtigen ist. In den Wirtshausgesprächen und im Lenkungsreis gab es auch Stimmen, die sich gegen weitere Gewerbeansiedlung in der Helfau ausgesprochen haben. Argumente waren unter anderem das erhöhte Verkehrsaufkommen und die besonders hohe Bonität der landwirtschaftlichen Böden in diesem Bereich. Auch wenn es berechtigte Einwände gegen eine Erweiterung des nördlichen Gewerbegebiets Helfau gibt, ist in der Abwägung der Vor- und Nachteile die Nähe zum Bahnhofpunkt ein gewichtiges Argument. Wie in Kapitel

5.4 beschrieben, hat die Gemeinde aus rechtlicher und städtebaulicher Sicht nicht mehr viele Möglichkeiten, neue Gewerbe Standorte auszuweisen.

Sinnvoll und rechtlich möglich wäre langfristig eine Gewerbeansiedlung südlich von Haberland im Anschluss an das Freilassing Gewerbegebiet. Wie bereits in Kapitel 5.4 erläutert, wäre diese jedoch nur im Zusammenhang mit einer möglichen Nord-Westtangente Freilassing wirklich sinnvoll. Die Tangente könnte in diesem Fall einerseits als Erschließung, gleichzeitig aber auch als räumliche Grenze der Entwicklung dienen, um zu verhindern, dass das Gewerbe nahe an den Ortsteil Haberland heranrückt.

In Kapitel 3.3 erfolgte eine Kategorisierung der Ortsteile in Bezug auf ihren Siedlungscharakter, ihren planungsrechtlichen Status und ihr Entwicklungspotential. Dabei wurden neben den beiden Hauptorten einige weitere Ortsteile ermittelt, die in Hinblick auf ihren Siedlungscharakter, ihren baurechtlichen Status und ihre verkehrliche Anbindung für eine moderate bauliche Weiterentwicklung in Frage kämen. Hierbei geht es in erster Linie um eine Nachverdichtung bzw. Abrundung und Ergänzung unter Ausnutzung des vorhandenen Erschließungsnetzes. Die betreffenden Ortsteile wurden im Rahmenplan entsprechend markiert.



**Verkehr**

- 50 Reduktion der gefährten Geschwindigkeit im Bereich der Ortseingänge
- 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
- Ortsstelle:** moderate Entwicklungsmöglichkeit im Sinne einer Ortsabrundung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen
- Ortssteile:** 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 Brauchtumspflege
- 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 landschaftlichen Flächen
- Ergänzung von Feldgehölen 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 Salzchauen

Abbildung 69: Rahmenplanung Gesamtgemeinde

## Verkehr

Im Themenbereich Verkehr stand für die Bürger und den Lenkungsreis insbesondere die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern im Vordergrund. Vorausgeschickt werden muss, dass die subjektiv empfundene Gefährdung nicht in jedem Fall mit der Einschätzung durch Verkehrsbehörden und Polizei übereinstimmt. So wurde zum Beispiel im Bereich des Gewerbegebiets Helfau bereits eine Verkehrsschau durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass in diesem Bereich keine Zone 30 von Behördenseite angeordnet werden kann, da die erforderlichen Kriterien nicht erfüllt sind. Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt und der Verkehrsbehörde des Landratsamts BGL ergaben, dass für die Beantragung neuer Regelungen durch Verkehrszeichen im Gemeindegebiet wenig Spielraum besteht, da davon ausgegangen wird, dass der Status Quo ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet. Größere Aussicht auf Erfolg haben daher bauliche Maßnahmen zur Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit, vor allem im Bereich der Ortseingänge, und zur punktuellen Entschärfung von möglichen Gefahrenpunkten. (Vgl. Rahmenplanung Hauptorte)

Im Verlauf der OEP wurde die langfristige Schaffung einer neuen Ost-West-Verbindung zwischen den Kreisstraßen BGL3

und BGL2 und der B20 mehrfach diskutiert. Ziel wäre es, die Hauptorte verkehrlich zu entlasten und damit Immissionen und Gefahrenpotential in den dicht besiedelten Bereichen zu reduzieren. Allerdings rechtfertigen die aktuellen Verkehrszahlen noch nicht den Bau einer Ortsumgehung, so dass es sich dabei eher um eine sehr langfristige Planungsoption handelt. Insbesondere im Teilstück zwischen Kr BGL2 und B20 wäre die Trassenlegung aufgrund der Lage zu den Siedlungsbereichen und zum FFH-Gebiet voraussichtlich mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Mensch, Landschaft und Lebensräume verbunden. Ob die verkehrliche Entlastung eines Tages im Verhältnis zu den wirtschaftlichen und umweltrelevanten Kosten stehen wird, ist derzeit noch nicht abzuschätzen. Im Rahmen der OEP wird lediglich empfohlen, die mögliche Trasse hinweislich im Flächennutzungsplan darzustellen, damit sie bei zukünftigen Entwicklungen und Entscheidungen als Planungsoption berücksichtigt werden kann.

Unstrittig ist die Notwendigkeit der Ortsumgehung der St2104 bei Neusillersdorf, die sich bereits in der konkreten Planungsphase befindet. Nachdem die ursprünglich geplante Trasse aus naturschutzfachlichen Gründen verworfen werden musste, wird nun durch das Staatliche Bauamt ein Entwurf für eine neue Trassenführung weiter im Norden erarbeitet. Da Planungsverant-

wortung und Baulast für die Umgehungsstraße beim Staatlichen Bauamt liegen, kann hier seitens der Gemeinde lediglich positiv auf eine zügige Projektierung und Durchführung des Vorhabens hingewirkt werden.

## Öffentlicher Nahverkehr

Wie in der Analyse gezeigt, gibt es auch beim öffentlichen Nahverkehr noch Verbesserungspotential. Bereits in Abstimmung ist der Probeverkehr für eine neue Stadtbuslinie nach Freilassing, die auch zwischen den beiden Hauptorten verkehren würde. Diese könnte bei Bedarf in Zukunft auch den neuen Bahnhofpunkt anfahren. Für den Fall, dass der Haltepunkt reaktiviert wird, wäre auch die Einführung eines gemeindeinternen Ringbusses sinnvoll, der abgestimmt auf die Zugfahrzeiten die kleineren Ortsteile anfährt.

## Natur und Landschaft

Was die landschaftlichen Aspekte betrifft, stehen der Erhalt und die Entwicklung der wertvollen Landschaftsbereiche im Zentrum der Planung. Insbesondere im Bereich der Surauen ist zu prüfen, inwieweit die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Surauen verbessert werden kann, ohne den ökologischen Wert der Flächen zu gefährden. Nach Rücksprache mit der UNB wäre in diesem Bereich ein vergleichbares Projekt,



wie im Haarmoos denkbar und ggf. auch förderfähig.

Neben dem Umgang mit den naturnahen Landschaftsteilen spielt auch die Pflege der Kulturlandschaft eine wichtige Rolle. Der größte Teil des Gemeindegebiets wird landwirtschaftlich genutzt und soll auch in dieser Weise weiter bestehen. Dazu gehört, dass bei der Ausweisung von Siedlungsgebieten, Ökoflächen und anderen Nutzungsarten sorgfältig abgewogen wird, ob die angestrebte Entwicklung den Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche rechtfertigt. Gleichzeitig sollte in Abstimmung mit den Landwirten die Pflege und Entwicklung landschaftlicher Qualitäten im Auge behalten werden. Dies könnte insbesondere im Bereich der Randstreifen und Feldraine, z.B. durch die Ergänzung von Feldgehölzen und der Umsetzung von geförderten Randstreifenprogrammen, erreicht werden. Dabei ist auf eine ganzheitliche, ökologisch sinnvolle Konzeptionierung von Maßnahmen zu achten, um einen ökologischen Mehrwert, z.B. im Sinne der Biotopvernetzung zu generieren.

### **Versorgung und Gemeinschaft**

Die Sicherung und Entwicklung des Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebots kann die OEP nur indirekt steuern, indem sie die geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen schafft. Dazu gehören, wie bereits oben erläutert, eine kompakte

und zentrumsnahe Siedlungsentwicklung und die Erhöhung der Attraktivität der Zentren, auch durch die Schaffung sicherer und effizienter Wegeverbindungen. Auch bei der Baurechtschaffung im Rahmen der Bebauungspläne ist die Versorgungsfunktion der Ortsmitten entsprechend zu berücksichtigen.

Die Optimierung der gemeindlichen Einrichtungen, lässt sich im Rahmen der OEP eher steuern, als der privatwirtschaftliche Versorgungssektor. Aufgabe der Ortsentwicklungsplanung ist in diesem Zusammenhang, die grundlegenden planerischen Weichenstellungen vorzugeben, um die Weiterentwicklung der vorhandenen Angebots zu ermöglichen.

Dazu gehört zum Beispiel die langfristige Entwicklung der Sportflächen und der Spielplätze in Saaldorf und Surheim, die in der Rahmenplanung für die Hauptorte konkretisiert wurde. (vgl. Kap. 7.2)

## 7.2 Hauptorte

In den Rahmenplänen zu den Hauptorten wurden die Ziele der gesamtgemeindlichen Entwicklungsplanung weiter konkretisiert und detaillierter dargestellt. Dies betrifft insbesondere die mögliche Einbindung und grundlegende Konfiguration neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

### Surheim - Siedlungsentwicklung

In Surheim wird eine weitere Siedlungsentwicklung im Bereich des bereits geplanten Neubaugebiets Spitzauerwiese vorgeschlagen, um dem räumlichen Ungleichgewicht in der Siedlungsentwicklung entgegenzuwirken.

Langfristig ist auch die Lage des Sportplatzes an der KR BGL2 in Frage zu stellen. Die Verlagerung des Sportplatzes hin zur Surarena wäre ein erster Schritt zur Entwicklung eines Sportzentrums mit einer größeren Bandbreite an Angeboten. So können langfristig flächenintensive Sportnutzungen inklusive der erforderlichen Parkmöglichkeiten im Bereich der Surarena zusammengefasst werden.

Aus städtebaulicher Sicht wäre im zentrumsnahen Bereich unterhalb der Straße Helfau eine Bebauung sinnvoller. In Frage kommen hier in erster Linie verdichtete Wohnformen wie Geschosswohnungsbau, für die sich auch der Immissionsschutz wirkungsvoller gestalten lässt, als bei Einzelhausbebauung. Dies deckt sich mit dem Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum und Al-

ternativen zum klassischen Einfamilienhaus anbieten zu können.

### Gewerbeentwicklung

Das Gewerbegebiet an der Sägewerkstraße sollte unter Nutzung der bereits vorhandenen aber erst einseitig bebauten Erschließungsstraße weiter ergänzt werden. Dieser Bereich ist besonders geeignet, da dort kaum Konflikte mit angrenzenden Wohngebieten oder anderen immissionsempfindlichen Nutzungen zu erwarten sind. Die Fläche südlich der Straße Helfau sollte im Übergangsbereich zwischen der vorgeschlagenen Gewerbenutzung und der vorgeschlagenen Wohnnutzung als Mischgebiet geplant werden.

Wie bereits in den vorhergehenden Kapiteln erläutert, erscheint eine langfristige Erweiterung des nördlichen Gewerbegebiets Helfau nach Abwägung der Vor- und Nachteile die sinnvollste Entwicklungsvariante. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes möglichst gering zu halten ist jedoch vor allem im Norden und Westen eine wirksame Randeingrünung erforderlich.

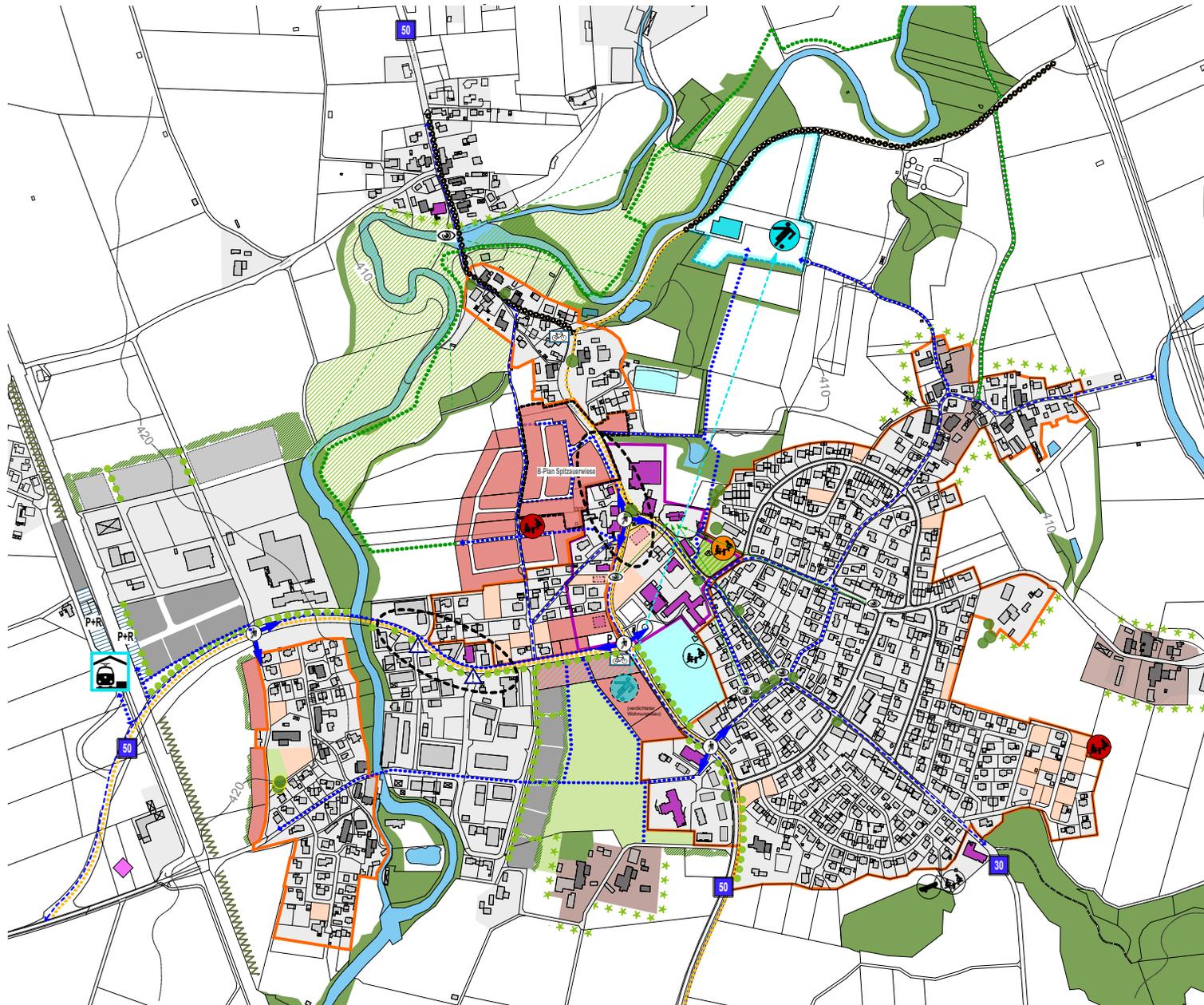
### Ortskern

Kernansatzpunkt zur Verbesserung der räumlichen Defizite im Ortskern ist vor allem der Straßenraum zwischen dem neu-

en Baugebiet Spitzauerwiese und der Kreuzung Schulstraße. Hauptproblem ist die unbefriedigende Situation für Fußgänger, die durch den fehlenden westlichen Gehweg und die fehlende Übergangshilfe in diesem wichtigen zentralen Bereich keine sichere Wegeverbindung zwischen den Nahversorgungsnutzungen beiderseits der Straße haben. Verschärft wird die Situation im Kurvenbereich der Kreisstraße durch das Parkverhalten der Kunden von Bäckerei und Sparkasse, welche die Flächen vor den Geschäften als Senkrecht-parkplätze nutzen. Aufgrund der komplexen Gemengelage aus unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen und Nutzungsinteressen ist dieser Bereich im Rahmen einer städtebaulichen Feinuntersuchung genauer zu betrachten. Der Bereich ist von großer strategischer Bedeutung und sollte daher verkehrsplanerisch wie gestalterisch weiter untersucht werden. Um zu einer Lösung zu kommen, wird dabei eine intensive Einbindung der Anlieger und Eigentümer zwingend erforderlich sein.

### Wegeverbindungen

In gleichem Maße gilt dies auch für den Straßenabschnitt der Helfau zwischen Sur und Sägewerkstraße. Hier wäre zu prüfen, wie in Abstimmung mit den Anliegern die Straßenraumgestaltung modifiziert werden könnte, um Geschwindigkeitsübertretungen und andere Gefahrenpotentiale für



- Verkehr**
- 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

Abbildung 70: Rahmenplanung Surheim

Fußgänger und Radfahrer zu minimieren. Auch im übrigen Ortsbereich macht die Rahmenplanung Vorschläge zur Verbesserung und Ergänzung des Wegenetzes. Vor allem soll die Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen der Nahversorgung und sozialen Infrastruktur, optimiert werden.

### **Surheim - Spielplatzangebot**

Was das zukünftige Angebot an Spielplätzen betrifft, bietet sich in Surheim vor allem eine Erweiterung des Spielplatzes am Dorfplatz an. Dieser wurde in der Umfrage zur Spielplatzplanung wegen des geringen Spielangebots am negativsten bewertet, und bietet daher das größte Potential für eine wirksame Aufwertung. Weitere Vorteile sind die zentrale Lage und die zeitlich uneingeschränkte Nutzbarkeit, die z.B. beim Sportplatz nicht gegeben ist. Zudem leben in Surheim die meisten Kinder aus der Hauptzielgruppe der 4-12-jährigen. Eine Erweiterung mit Abenteuerspielplatz-Elementen würde dem überwiegenden Wunsch der Befragten nach einem Abenteuerspielplatz und einem Spielplatz mit breitem Altersspektrum gerecht werden. Im Bereich vorhandener und geplanter Neubaugebiete ist auch die Schaffung kleinerer, wohnungsnaher Spielplätze zu prüfen.

### **Saaldorf - Siedlungsentwicklung**

In Saaldorf bietet sich aufgrund des vorhandenen Siedlungscharakters hauptsächlich eine Weiterführung der vorherrschenden Einzel- und Doppelhausbebauung an, allerdings in verdichteter Form mit kleineren Grundstücksgrößen. Langfristiges Potential zur Umsetzung verdichteter Wohnformen und Angebote, die dem demographischen Wandel gerecht werden können, besteht möglicherweise in der Umnutzung brachfallender Gebäude im Ortskern, die mit ihren Kubaturen eine Aufteilung in mehrere Nutzungseinheiten ermöglichen würden, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Übergeordnetes Ziel bleibt es, die ortstypischen und für den Ort prägenden landwirtschaftlichen Nutzungen zu erhalten. Sollte sich jedoch ein drohender Leerstand abzeichnen, sollte seitens der Gemeinde frühzeitig und aktiv das Gespräch gesucht werden, um mögliche Nachnutzungskonzepte zu eruiieren.

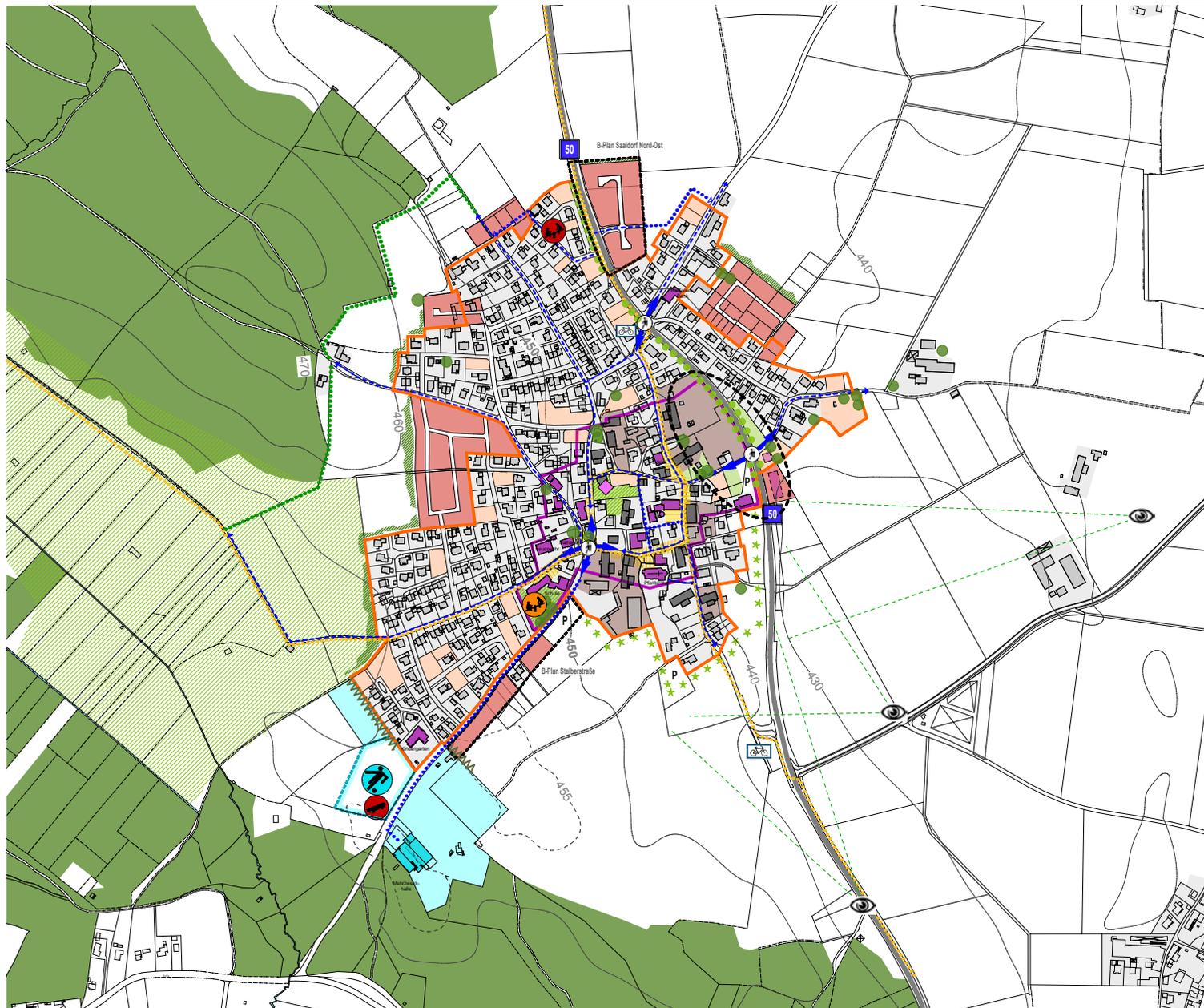
### **Ortseingang und Ortsdurchfahrt**

Um die Ablesbarkeit des Ortseingangs zu verbessern, wird empfohlen, gegenüber dem Gasthof Sonnenheim langfristig einen weiteren Baukörper zu etablieren, der die Kreisstraße räumlich fasst und so den Ortseingang definiert. Idealerweise wäre damit auch eine Erweiterung des Nahversorgungsangebots in Saaldorf verbunden,

zum Beispiel durch eine Ladennutzung im Erdgeschoss. Die nördlich anschließenden Straßenränder sollten in Abstimmung mit den angrenzenden Eigentümern so gestaltet werden, dass ein innerörtlicher Charakter entsteht. Was den Umgang mit den unbebauten Bereichen betrifft, hat weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor anderen Entwicklungsmöglichkeiten. Sollte aber in Zukunft seitens der Eigentümer Bereitschaft zur Entwicklung der Flächen bestehen, könnte das städtebauliche Potential dieses Bereichs durch entsprechende Nachverdichtung ausgeschöpft werden.

### **Saaldorf - Spielplatzangebot**

In Saaldorf sollte der Spielplatz bei der Grundschule prioritär erweitert und aufgewertet werden. Er hat besondere strategische Bedeutung, da er von allen Spielplätzen im Gemeindegebiet am intensivsten genutzt wird und auch für die Bewohner der kleineren Ortsteile die wichtigste Anlaufstelle darstellt. Der Spielplatz hat noch Verbesserungspotential und sollte den Nutzerwünschen entsprechend ergänzt werden. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Erweiterung der Sportflächen an der Stalberstraße ist auch die Anlage eines Jugendspielplatzes zu erwägen. Welche Nutzungsmöglichkeiten dabei im Vordergrund stehen, sollte mit den Jugendlichen direkt erarbeitet werden.



- 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 / Sicherheit
- 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 Brauchtumspflege
  - 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

Abbildung 71: Rahmenplanung Saaldorf

---

**8.1 Erläuterung zur Maßnahmenbeschreibung**

**8.2 Feinuntersuchungsbereiche / weitere Planungen**

**8.3 Verkehr**

**8.4 Siedlung und Ortsbild**

**8.5 Versorgung und Gemeinschaft**

**8.6 Freiraum und Landschaft**



# 8

# MASSNAHMENKONZEPT

Ergänzend zur räumlichen Rahmenplanung wurde ein umfangreicher Maßnahmenkatalog angelegt, der die notwendigen Maßnahmen zur konkreten Umsetzung der Ziele und des Rahmenkonzepts aufzeigt. Dieser stellt für die Gemeinde ein wichtiges Werkzeug zur Einleitung und Koordination zukünftiger Entwicklungsschritte und Entscheidungen dar.

Nicht alle übergeordneten Ziele lassen sich direkt über konkrete bauliche oder verwaltungstechnische Maßnahmen umsetzen. Einige wichtige Faktoren der zukünftigen Entwicklung können von der Gemeinde (derzeit) nicht, oder nur indirekt beeinflusst werden. Um diese Entwicklungen trotzdem dauerhaft im Auge zu behalten und evtl. zu gegebener Zeit beeinflussen zu können, wurden dazu ebenfalls Maßnahmen in

den Maßnahmenkatalog aufgenommen. Durch ein dafür entwickeltes Kürzelsystem kann unterschieden werden, ob es sich um eine konkrete Bau- oder Verwaltungsmaßnahme handelt, oder eher um eine allgemeine Maßgabe, wie sich die Gemeinde zu Themen positionieren soll, die nicht in ihrer unmittelbaren Entscheidungshoheit liegen.

Der Entwurf des Maßnahmenkatalogs wurde im Lenkungskreis themenweise durchgearbeitet und bei Bedarf eingehender diskutiert. Die Ergebnisse der Diskussion wurden im Nachgang als Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

## 8.1 Erläuterung zur Maßnahmenbeschreibung

Kürzel	Art der Maßnahme	Zeithorizont
<b>K</b>	Vertiefte <b>Konzepte</b> zur Vorbereitung und Planung von Projekten, intensive Kooperation mit Eigentümern und übergeordneten Behörden erforderlich	Untersuchung: <b>kurzfristig</b> Umsetzung : <b>langfristig</b> , oder nicht kalkulierbar
<b>B</b>	<b>Bauliche Maßnahmen</b> die durch die Gemeinde mit geringem bis mittlerem Planungsaufwand umgesetzt werden können	<b>kurz- bis mittelfristig</b>
<b>V</b>	<b>Verwaltungsmaßnahmen</b> , wie z.B. Satzungen, Bebauungspläne, zum Teil in Abstimmung mit übergeordneten Behörden	<b>Kurz- bis mittelfristig</b>
<b>I</b>	<b>Initiativen</b> , die durch die Gemeinde gestartet und unterstützt werden können, aber aus der Bevölkerung heraus umgesetzt und langfristig getragen werden sollten	Initiierung: <b>kurzfristig</b> Umsetzung: <b>kurz- bis langfristig</b>
<b>H</b>	<b>Handlungsmaßgaben</b> für das Vorgehen / Verhalten der Gemeinde bei situativ auftretenden Planungs- und Verwaltungsfragen, Ergebnisse zum Teil abhängig von zukünftigen Entwicklungsfaktoren, die nicht durch die Gemeinde beeinflusst werden können	<b>Kurz- bis sehr langfristig</b> , abhängig von externen Entwicklungen
<b>U</b>	<b>umgesetzte Maßnahmen / laufende Maßnahmen</b> , die weiter verfolgt werden sollten	<b>abgeschlossen / laufend</b>

Kürzel	Gewichtung der Maßnahme
<b>1</b>	<b>zentraler Baustein</b> der OEP / Verknüpfung mehrerer Zielsetzungen
<b>2</b>	<b>wichtige Maßnahme</b> zur Verbesserung konkreter Defizite oder Ausschöpfung konkreter Potentiale
<b>3</b>	<b>wünschenswerte Maßnahme</b> ohne entscheidende Bedeutung für das Gesamtkonzept der OEP



## 8.2 Feinuntersuchungsbereiche / weitere Planungen

### Feinuntersuchungsbereiche / weitere Planungen

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>FU1</b>	<b>Ortseingang Saaldorf Süd</b> Feinuntersuchung zu Ortsbild und städtebaulicher Gestaltung entlang der Kreisstraße BGL 3 (unter Einbeziehung der Eigentümer)	<b>1</b>	<b>K</b>
<b>FU2</b>	<b>Ortszentrum Surheim - BGL2 zwischen Spitzauerwiese und Kreuzung Helfau</b> Feinuntersuchung zu städtebaulichen und gestalterischen Neuordnung als zentraler Nahversorgungsbereich und Knotenpunkt wichtiger fußläufiger Verbindungen (unter Einbeziehung von Eigentümern)	<b>1</b>	<b>K</b>
<b>FU3</b>	<b>Helfau</b> Vertiefte Untersuchung zur Gestaltung des Straßenraums und Erhöhung der Verkehrssicherheit zwischen Surbrücke und Sägewerkstraße unter Einbeziehung der Eigentümer	<b>1</b>	<b>K</b>

## 8.3 Verkehr

Maßnahmenkatalog Verkehr			
Kfz-Verkehr			
	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>V1</b>	<b>Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion und Erhöhung der Verkehrssicherheit</b>		
V1.1	<b>Kontrolle / Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation von digitalen Geschwindigkeitsanzeigeanlagen an den Ortseingängen der Hauptorte</li> <li>• Vorverlegung Ortseingangsschilder entsprechend der baulichen Entwicklung (z.B. Saaldorf Nord an Kr BGL 3, Surheim Süd an Kr BGL 2)</li> <li>• Punktuelle Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts in Verbindung mit Querungsmöglichkeiten für Fußgänger (→ V6.1)</li> <li>• Optische Verengung des Straßenquerschnitts durch Baumpflanzungen und Straßenbegleitgrün (→ FL4.3)</li> <li>• Straßenverengung, Begrünung und Belagswechsel in 30er-Zonen (Reitholz, Stalberstraße, ...)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>1</b></p> <p style="text-align: center;"><b>2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>2</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>B</b></p>
V1.2	<b>Geschwindigkeitsbeschränkung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antrag auf durchgehende 70 km/h-Beschränkung bis zum Ortseingang Saaldorf an Kr BGL 3 von Süden</li> <li>• Antrag auf 30 km/h-Beschränkung im Bereich Freilassinger Str. zw. Schule und Edeka (Su)</li> <li>• Antrag auf eine 30km/h-Beschränkung im Bereich Helfau zw. Eurimpharm und Freilassinger Straße (Su)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>2</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>V</b></p> <p style="text-align: center;"><b>V</b></p> <p style="text-align: center;"><b>V</b></p>



V1.3	<b>Reduzierung der Unfallgefahr durch Verbesserung der Einsehbarkeit an Kreuzungen und Knotenpunkten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinwirken auf die bauliche Umgestaltung von Kreuzungsbereichen (z.B. Kr BGL 3 /St 2104, B20)</li> <li>• Umsetzung von Randstreifenprogrammen für Maisfelder in Kreuzungsbereichen (→ FL5.3)</li> <li>• Kontrolle der Einhaltung von Sichtdreiecken und Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen</li> </ul>	2 2 2	H I V
<b>V2</b>	<b>Maßnahmen zur Verringerung der Verkehrsbelastung</b>		
V2.1	Hinweisliche Übernahme der Trasse einer <b>Ost-West-Verbindung zwischen BGL2, BGL3 und B20</b> nördlich der Hauptorte in den FNP; ggf. zukünftig Verkehrsplanerische Untersuchung.	2	K
V2.2	Weiterverfolgung der <b>Ortsumfahrung Neusillersdorf</b>	1	H/K
V2.3	Weiterverfolgung einer <b>Tonnagebeschränkung auf der Gemeindeverbindungsstraße</b> Helfau, ggf. Prüfung von Alternativen	2	H/K
<b>V3</b>	<b>Maßnahmen zur Verbesserung des Straßennetzes</b>		
V3.1	<b>Straßenverbreiterung Gemeindeverbindungsstraße Hausen – Kleingerstetten /BGL2</b>	2	B
V3.2	<b>Hinwirken auf den berarfsgerechten Neubau / Ausbau von Unterführungen</b> zur Verbesserung der Nutzbarkeit und Erhöhung der Verkehrssicherheit (Bahnunterführung östlich v. Hausen, B20 bei Reit, B20 bei Au)	2	H
<b>V4</b>	<b>Maßnahmen zur Optimierung der ruhenden Verkehrs</b>		
V4.1	<b>Neuordnung der Parkierungssituation</b> zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (z.B. vor Sparkasse Surheim, Bäckerei Stadler Helfau, Eingangsbereiche Schule Surheim) (→SP2 / SP3)	1	K

V4.2	<b>Sicherstellung ausreichender Parkmöglichkeiten an vielgenutzten Einrichtungen</b> (z.B. Pfarrheim Saaldorf, Sportplatz Surheim, ggf. im Zusammenhang mit Verlegung der Sportflächen zur Surarena,) (→ VG2.1)	<b>2</b>	<b>K</b>
------	---	----------	----------

### Fahrradverkehr

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>V5</b>	<b>Maßnahmen zur Verbesserung des Radwegenetzes</b>		
V5.1	<b>Neuanlage Radwege</b> zur Komplettierung des gemeindlichen Radwegenetzes	<b>1</b>	<b>H/B</b>
V5.2	<b>Optimierung der Radwegebekanntmachung</b> sowohl in den Hauptorten als auch auf Nebenstraßen und Wirtschaftswegen	<b>2</b>	<b>B</b>
V5.3	Planung einer <b>Rad- und Fußgängerbrücke über die Salzach nach Anthering</b>	<b>2</b>	<b>K</b>

### Fußgänger und Sicherheit

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>V6</b>	<b>Maßnahmen zur Herstellung attraktiver und sicherer Fußwegeverbindungen</b>		
V6.1	<b>Neuanlage und Optimierung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger</b> entlang wichtiger Wegeverbindungen in den Hauptorten (z.B. Saaldorf Kreuzung Weiherstraße /BGL3, vgl. Rahmenplan)	<b>1</b>	<b>B</b>
V6.2	<b>Herstellung sicherer und barrierefreier Gehwege</b> entlang wichtiger Wegeverbindungen in den Hauptorten	<b>1</b>	<b>B</b>



V6.3	<b>Herstellung neuer Fußwegeverbindungen</b> zur direkteren Wegeführung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwischen Schwellstraße, Kr BGL 3 und Bahnhofstraße (Sa)</li> <li>• Zwischen Dorfplatz und zukünftig geplantem Sportzentrum bei der Surarena (Su)</li> <li>• Fußweg und Treppe zwischen Straße Am Bahnhof und neuer Unterführung Gemeindeverbindungsstraße (im Zusammenhang mit Bahnhofhaltepunkt)</li> </ul>	1	K/B
------	---	---	-----

### ÖPNV

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>V7</b>	<b>Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Attraktivität des ÖPNV</b>		
V7.1	<b>Vorbereitung Bahnhofhaltepunkt:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhaltung der erforderlichen Flächen für bauliche Anlagen, P+R-Flächen und Fahrradabstellanlagen</li> <li>• Gemeindeweite Umfrage zur Bedarfsermittlung Bahnhofhaltepunkt</li> <li>• Vorbereitende Planung Busanbindung Bahnhofhaltepunkt (Route und Taktung)</li> <li>• Vorbereitende Planung fußläufige Anbindung Bahnhofhaltepunkt</li> </ul>	1	H
		1	V
		1	K
		1	K
V7.2	<b>Verbesserung Busanbindung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veranlassung Probeverkehr zusätzliche Buslinie Freilassing - Saaldorf – Surheim</li> <li>• Hinwirken auf eine Takterhöhung der Buslinien</li> </ul>	2	H
		2	H
V7.3	Förderung und <b>Unterstützung von gemeinschaftlich organisierten oder privaten alternativen Nahverkehrsmodellen</b> (z.B. Rufbus/ Ortsbus, Mitfahrzentrale, Dorfauto)	2	I

## 8.4 Siedlung und Ortsbild

### Maßnahmenkatalog Siedlung und Ortsbild

#### Wohnen und Bauland

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>SO1</b>	<b>Maßnahmen zur Schaffung eines vielfältigen Angebots an Wohnformen</b>		
SO1.1	Umsetzung des Projektes ‚ <b>Betreutes Wohnen</b> ‘ in Surheim im B-Plan Spitzauerwiese	<b>2</b>	<b>U</b>
SO1.2	Langfristige <b>Schaffung von barrierefreien Wohnungen / betreutem Wohnen für Behinderte und Senioren</b> in Saaldorf	<b>2</b>	<b>H/K</b>
SO1.3	Weiterführung der Ausweisung von <b>Bauland für Miet- und Eigentumswohnungen in zentrumsnahen Lagen</b> (in ortsbildverträglichem Maßstab), auch als Wohnmöglichkeit für in der Gemeinde Beschäftigte	<b>1</b>	<b>H/K</b>

#### Räumliche Siedlungsentwicklung

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>SO2</b>	<b>Maßnahmen zur Förderung kompakter und zentrumsnaher Siedlungsentwicklung</b>		
SO2.1	<b>Neuausweisung von Siedlungsflächen im zentrumsnahem Bereichen der Hauptorte</b>	<b>1</b>	<b>K</b>
SO2.2	<b>Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne</b> in Saaldorf und Surheim in Bezug auf sparsamen Flächenverbrauch und Förderung der Innenentwicklung, Schaffung von Baurecht zur Nachverdichtung	<b>1</b>	<b>V/U</b>
SO2.3	<b>Reduzierung der Grundstücksflächen für Einfamilienhäuser</b> bei zukünftigen Neuausweisungen	<b>1</b>	<b>V</b>



SO2.4	<b>Förderung der Nutzung von Leerständen und Baulücken:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorausschauende Kontaktaufnahme zu Grundstückseigentümern</li> <li>• Beratung zum Thema Umnutzung und Nachverdichtung, Aufzeigen von gelungenen Beispielen aus der Praxis</li> </ul>	<b>1</b>	<b>H</b>
SO2.5	Prüfung von <b>vertraglichen Regelungen zur Vermeidung von Baulandhortung</b> bei der Neuausweisung von Baugebieten	<b>2</b>	<b>V</b>
SO2.6	Entwicklung von Kriterien zur Festlegung langfristiger Planungsziele für die kleineren Ortsteile	<b>1</b>	<b>U</b>

Gewerbeentwicklung

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>SO3</b>	<b>Maßnahmen zur Steuerung der Gewerbeentwicklung</b>		
SO3.1	<b>sparsame und selektive Neuausweisung von Gewerbeflächen</b> im Sinne eines gesunden und nachhaltigen Wachstums mit hochwertigen Arbeitsplätzen	<b>1</b>	<b>H/K</b>
SO3.2	stufenweise <b>Neuausweisung</b> von Gewerbegebieten gemäß Anbindungsgebot <b>im Anschluss an bestehende Gewerbeansiedlungen:</b>	<b>1</b>	<b>H/K</b>
SO3.3	<b>Sicherung der ortsbildverträglichen Integration von Gewerbegebieten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens</b> durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirksame Randeingrünung von Gewerbegrundstücken</li> <li>• Sparsamen Flächenverbrauch, z.B. durch Parkdecks oder Tiefgaragen</li> </ul>	<b>1</b>	<b>H/V</b>

<b>SO4</b>	<b>Maßnahmen zur Förderung der Ansiedlung nichtstörender Gewerbebetriebe innerhalb der Hauptorte</b>		
SO4.1	<b>Förderung der</b> gewerblichen Nachnutzung von innerörtlichen Leerständen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorausschauende Kontaktaufnahme zu Grundstückseigentümern bei Leerständen</li> <li>• Ansiedlung geeigneter emissionsarmer Gewerbe prioritär in Dorf- und Mischgebieten, nicht in reinen Gewerbegebieten</li> </ul>	1 1	H H

Ortsbild / Ortsgestaltung

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>SO5</b>	<b>Maßnahmen zu Erhalt und Akzentuierung der dörflichen Strukturen und Ortsränder</b>		
SO5.1	<b>Kontaktaufnahme und Beratung zur frühzeitigen Konzeptentwicklung</b> für Umnutzung oder Neubau bei drohendem Leerstand landwirtschaftlicher Gebäude	1	H
SO5.2	<b>Freihalten der</b> noch erkennbaren <b>Ränder der alten Ortskerne</b> von weiterer Bebauung	1	H
<b>SO6</b>	<b>Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege ortsbildprägender Bäume und Grünstrukturen</b>		
SO6.1	<b>Erhalt ortsbildprägender Bäume</b> über grünordnerische Festsetzungen	1	H/V
SO6.2	<b>Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Grünflächen</b> mit besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit (z.B. Dorfplatz Surheim, Freiflächen Schule Saaldorf, Anger bei Bäckbauernhaus Saaldorf)	1	H
SO6.3	<b>Durchgrünung von Gewerbe- und Siedlungsbereichen durch Baumpflanzungen im Straßenraum</b> (z.B. Gewerbegebiet Sägewerk, Neubaugebiet Reitholz)	2	B



<b>SO7</b>	<b>Maßnahmen zur Ergänzung und Aufwertung des öffentlichen Mobiliars</b>		
SO7.1	<b>Schrittweise Einführung einer neuen Straßenbeleuchtung mit LED</b> in Surheim (analog Saaldorf)	<b>2</b>	<b>B</b>
SO7.2	<b>Ergänzung von Bänken mit Rückenlehnen in den Ortsteilen</b> (z.B. Dorfplatz Surheim, Umfeld Seniorenhaus Surheim)	<b>2</b>	<b>B</b>

## 8.5 Versorgung und Gemeinschaft

### Maßnahmenkatalog Versorgung und Gemeinschaft

#### Spiel- / Sport- und Freizeitangebote

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>VG1</b>	<b>Maßnahmen zur Verbesserung des Spielplatzangebots</b>		
VG1.1	<b>Umfrage zur Spielplatzplanung</b> an Grundschulen und Kindergärten	<b>2</b>	<b>U</b>
VG1.2	<b>Erweiterung bestehender Spielplätze:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung Spielplatz Schule Saaldorf mit zusätzlichen Spielangeboten</li> <li>• Erweiterung Spielplatz Dorfplatz Surheim mit zusätzlichen Spielangeboten unter Prüfung der Verwendung angrenzender Flächen</li> </ul>	<b>1</b>	<b>B</b>
VG1.3	<b>Neuanlage von Spielplätzen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggf. Anlage eines Jugendspielplatzes im Zuge der Erweiterung der Sportanlage Saaldorf</li> <li>• Anlage wohnungsnaher Spielplätze in den Baugebieten ‚Am Reitholz‘ und Brunnerfeld</li> <li>• Anlage wohnungsnaher Spielplätze bei zukünftigen Siedlungsausweisungen</li> </ul>	<b>2</b>	<b>K/B</b>
<b>VG2</b>	<b>Maßnahmen zur Entwicklung der Sportstätten und zur Erweiterung des Freizeitangebots</b>		
VG2.1	<b>Verlagerung des Sportplatzes östlich der Kr BGL 2</b> in Richtung Surarena, Entwicklung Sportzentrum an der Surarena ggf. mit erweitertem Sportangebot (z.B. Klettermöglichkeit, Volleyballplätze, Bademöglichkeit)	<b>1</b>	<b>K</b>
VG2.2	<b>Vorhaltung von Flächen zur Erweiterung der Sportanlage in Saaldorf</b> westlich der Stalberstraße	<b>2</b>	<b>H/K</b>
VG2.3	<b>Erhebung zur Turnhallenbelegung</b> zur Feststellung des Bedarfs	<b>2</b>	<b>V/K</b>



VG2.4	<b>Unterstützung von gemeinschaftlichen Organisationen und Vereinen bei der Schaffung zusätzlicher Freizeitangebote</b>	<b>2</b>	<b>I</b>
-------	---	----------	----------

Nahversorgung

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>VG3</b>	<b>Maßnahmen zur Stärkung des Gastronomie- und Nahversorgungsangebots in den Ortszentren</b>		
VG3.1	<b>Einrichtung eines regionalen Wochenmarkts</b>	<b>2</b>	<b>K/I</b>
VG3.2	<b>Etablierung eines Cafés in der Ortsmitte Saaldorf oder Surheim</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung / Anstoß einer Bürgerinitiative als langfristiger Betreiber</li> <li>• Aktive Suche nach Räumlichkeiten</li> </ul>	<b>1</b>	<b>I</b>
VG3.3	Antrag auf eine <b>Postfiliale in Saaldorf</b> gem. Post-Universaldienstleistungsverordnung (PUDLV)	<b>3</b>	<b>H/V</b>

Soziale Infrastruktur

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>VG5</b>	<b>Maßnahmen zur Sicherung der Kinderbetreuung und der Schulstandorte</b>		
VG5.1	<b>Laufende Überprüfung der Kapazitäten der Kinderbetreuungseinrichtungen</b> und des Bedarfs an unterschiedlichen Betreuungsangeboten (z.B. Mutter-Kind-Gruppen, Nachmittagsbetreuung, etc.)	<b>1</b>	<b>U</b>

VG5.2	<b>Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des hohen Qualitätsstandards in der Betreuung</b> als wichtigen Baustein der familienfreundlichen Positionierung der Gemeinde (z.B. verschiedene Betreuungskonzepte)	<b>1</b>	<b>U</b>
VG5.3	<b>Sicherung der Schulstandorte durch familienfreundliche Wohnungspolitik (→ SO1)</b>	<b>1</b>	<b>H</b>
VG5.4	<b>Unterstützung und zukünftige Sicherstellung der medizinischen Nahversorgung</b> durch Hausärzte und Fachärzte	<b>1</b>	<b>H</b>

Gemeinschaft und Identität

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>VG6</b>	<b>Maßnahmen zur Förderung von Treffpunkten und Initiativen für Jugendliche im gesamten Gemeindegebiet</b>		
VG6.1	<b>Vermittlung von Räumlichkeiten</b> oder <b>Ausstattung von geeigneten Treffpunkten</b> im Freien für Jugendliche	<b>1</b>	<b>H/B</b>
VG6.2	<b>Unterstützung von Vereinen oder privaten Initiativen bei der Jugendarbeit</b>	<b>2</b>	<b>I/U</b>
<b>VG7</b>	<b>Maßnahmen zur Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten</b>		
VG7.1	<b>Sanierung und Nutzung Bäckbauern-Zuhaus</b> in Saaldorf als Dorf-Festplatz und Dorfstube / Anregung und Unterstützung von gemeinschaftlichen Initiativen zur Traditions- und Geschichtspflege durch Ausstellungen, Heimatkundeunterricht, Kurse, ..	<b>2</b>	<b>K/I</b>
VG7.2	<b>Sicherung des Geländes westlich des Bauhofs</b> für eine gesamtgemeindliche Nutzung	<b>2</b>	<b>H</b>
VG7.3	<b>Prüfung der Einrichtung eines Gemeindezentrums</b> mit Bücherei und Vereinsräumen	<b>2</b>	<b>K</b>
<b>VG8</b>	<b>Maßnahmen zur Förderung von Kultur, Geschichts- und Brauchtumspflege</b>		



VG8.1	Initiative zur Lebendigerhaltung der Geschichte, z.B. durch die Einsetzung und finanzielle Unterstützung eines <b>Gemeinde-Chronisten</b>	<b>2</b>	<b>V/I</b>
VG8.2	<b>Beschilderung der historischen Gebäude</b> (alte Bauern- und Handwerkhäuser) mit Angabe zu Geschichte und früherer Nutzung	<b>2</b>	<b>B/I</b>

Technische Infrastruktur

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>VG9</b>	<b>Maßnahmen zur Optimierung technischen Infrastruktur</b>		
VG9.1	<b>Förderung einer kompakten und zentrumsnahen</b> Siedlungsentwicklung zur Sicherung einer effizienten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (→ SO2)	<b>1</b>	<b>H</b>
VG9.2	<b>Bedarfsgemäßer Ausbau der gemeindlichen Kläranlagen</b>	<b>2</b>	<b>B</b>
VG9.3	<b>Breitbanderschließung Gemeinde:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Markterkundung und Ausbauvorschlag</li> <li>• Konkrete Planung</li> </ul>	<b>1</b>	<b>K/U</b>

## 8.6 Freiraum und Landschaft

### Maßnahmenkatalog Freiraum und Landschaft

#### Naherholung und Tourismus

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>FL1</b>	<b>Maßnahmen zur naturverträglichen Erschließung der Surauen</b> für die Naherholung		
FL1.1	<b>Errichtung von Plattformen oder Beobachtungshäuschen</b> in den Surauen (analog Haarmoos)	<b>2</b>	<b>K</b>
FL1.2	<b>Schaffung punktueller Zugänge zur Sur</b> von Surheim aus	<b>1</b>	<b>K</b>
FL1.3	<b>Anlage eines Spazierweges entlang der Sur</b> (soweit naturschutzfachlich vertretbar)	<b>1</b>	<b>K</b>
<b>FL2</b>	<b>Maßnahmen zur Sicherung und Förderung einer verträglichen Erholungsnutzung in anderen wertvollen Landschaftsbereichen</b>		
FL2.1	<b>Schaffung eines durchgängigen Uferwegs entlang der Salzach</b> in Kooperation mit der Stadt Laufen	<b>2</b>	<b>K</b>
FL2.2	<b>Erhalt der Zugänglichkeit und Verbesserung der Wasserqualität des Abtsdorfer Sees</b> (→ FL7.1)	<b>1</b>	<b>K/B</b>
FL2.3	<b>Schaffung zusätzlicher Fußwegeverbindungen /Spazierwege in der Landschaft:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgängiger Weg von Ragging nach Haberland / Freilassing</li> <li>• Barrierefreier Rundweg mit Bänken im Bereich Seniorenhaus</li> <li>• Weg am Waldrand bei Saaldorf</li> </ul>	<b>2</b>	<b>K</b>



## Landschaftsbild

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>FL3</b>	<b>Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung der Wahrnehmung attraktiver Sichtbeziehungen</b>		
FL3.1	<b>Erneuerung und Ergänzung von Bänken</b> an Wanderwegen und Aussichtspunkten (→ FL2.3)	<b>2</b>	<b>U</b>
FL3.2	<b>Hinweis auf Aussichtspunkte</b> in Übersichtskarten und durch Beschilderung vor Ort (→ FL2.3)	<b>2</b>	<b>B</b>
<b>FL4</b>	<b>Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Landschaftsbildes</b>		
FL4.1	<b>Ergänzung einer pflegeleichten und naturnahen Ortsrandeingrünung</b> im Bereich von Wohn- und Gewerbegebieten (z.B. Gewerbegebiet Helfau, Gewerbegebiet Sägewerkstraße, Westlicher Siedlungsrand Saaldorf)	<b>1</b>	<b>K/B</b>
FL4.2	<b>Beschränkung Kiesabbau auf Vorrangflächen gem. REP</b> und Hinwirken auf <b>zeitnahe Wiedereingliederung</b> abgebauter Kiesflächen in die Landschaft	<b>2</b>	<b>H</b>
FL4.3	<b>Straßenbegrünung mit Baumreihen und Staudenmischungen</b> zur Gestaltung der Ortsdurchfahrten (z.B. entlang der Gemeindeverbindungsstraße Helfau, Saaldorf entlang Kr BGL 3, Surheim entlang Kr BGL 2)	<b>1</b>	<b>K/B</b>
FL4.4	<b>Konzeptentwicklung zur abwechslungsreichen Gestaltung der (Agrar-) Landschaft</b> durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneuerung von Hecken und Feldgehölzen zum Schutz vor Erosion</li> <li>• Blühflächen an Waldrändern und in der Feldflur / Randstreifenprogramm (insbesondere entlang der Radrouten) (→ FL5.3)</li> </ul>	<b>1</b>	<b>K</b>

Landwirtschaft

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>FL5</b>	<b>Maßnahmen zu Erhalt und Förderung der Landwirtschaft unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte</b>		
FL5.1	<b>Unterstützung regionaler Direktvermarktungsinitiativen</b> , z.B. Hofläden, Milchautomaten, etc. (Wochenmarkt → VG4)	<b>2</b>	<b>I</b>
FL5.2	<b>Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen (Ökoflächen)</b> nicht auf besonders wertvollen und gut zugänglichen landwirtschaftlichen Flächen	<b>1</b>	<b>H</b>
FL5.3	<b>Gespräche mit Landwirten</b> bezüglich der Bereitschaft zur Durchführung von Agrarumweltmaßnahmen, unter Einbeziehung von Fördermöglichkeiten (→ FL4.4)	<b>1</b>	<b>I</b>
<b>FL6</b>	<b>Maßnahmen zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange bei der Verkehrs und Siedlungsentwicklung</b>		
FL6.1	<b>Erhalt der Zugänglichkeit landwirtschaftlicher Anwesen</b> an den Ortsrändern	<b>1</b>	<b>H</b>
FL6.2	<b>Berücksichtigung der Bodenbonität</b> bei Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen	<b>2</b>	<b>H</b>
FL6.3	<b>Erhalt wertvoller landwirtschaftlicher Flächen</b> vorrangig vor Ausweisung von Ökoflächen und Flächen für Photovoltaik		



## Ökologie und Umwelt

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Art
<b>FL7</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz der Gewässer vor Einträgen</b>		
FL7.1	<b>Konzept zur Verbesserung der Wasserqualität Abtsdorfer See</b> unter Einbindung des Amts für Ländliche Entwicklung	<b>1</b>	<b>K</b>
FL7.2	<b>Prüfung der Wasserqualität im Mittergraben</b> und Abstimmung mit der Stadt Freilassing zur Vermeidung von Einträgen	<b>2</b>	<b>K</b>
<b>FL8</b>	<b>Maßnahmen zur Sicherung des Auwaldes und des Grundwasserspiegels im Bereich der Salzachauen</b>		
FL8.1	<b>Aktive Teilnahme am Prozess der Salzachsanie rung</b>	<b>2</b>	<b>H</b>
FL8.2	<b>Sicherstellung einer verträglichen Bewirtschaftung der Flächen im FFH-Gebiet</b>		<b>V</b>
FL8.3	<b>Initiative zur Neophytenbekämpfung</b> (asiatisches Springkraut) im Auwald	<b>2</b>	<b>I</b>
<b>FL9</b>	<b>Förderung zukunftsfähiger Formen der Energieversorgung</b>		
FL9.1	<b>Unterstützung einer ökologisch verträglichen Wasserkraftnutzung</b> an der Salzach	<b>2</b>	<b>H</b>
FL9.2	Einrichtung von <b>Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes</b>	<b>3</b>	<b>K/B</b>
<b>FL10</b>	<b>Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung öffentlicher Grünflächen im Siedlungsgebiet</b>		
FL10.1	<b>Extensive Pflege von straßenbegleitenden Grünflächen</b> und ungenutzten Randbereichen (z.B. Sportplatz Saaldorf und Surheim)	<b>2</b>	<b>H/U</b>
FL10.2	<b>Ergänzung Straßenbegleitgrün</b> in Teilbereichen mit blühenden Staudenmischungen	<b>2</b>	<b>B</b>

## Immissionsschutz

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Gewichtung	Zeithorizont
<b>FL11</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen</b>		
FL11.1	<b>Sicherstellung der Errichtung von Lärmschutzvorrichtungen</b> im Zuge des zweigleisigen Ausbaus der Bahnstrecke	<b>2</b>	<b>H</b>
FL11.2	<b>Prüfung und Aktualisierung der Lärmschutzkonzepte im Siedlungsbereich im Rahmen der B-Plan-Überarbeitung</b>	<b>2</b>	<b>K/V</b>
FL11.3	<b>Lärmschutzkonzept zur Vermeidung von Nutzungskonflikten</b> zwischen Sportplatz- und Wohnnutzung in Saaldorf und Surheim	<b>2</b>	<b>K</b>
FL11.4	<b>Unterstützung von Maßnahmen zur Fluglärmreduktion</b> im Rahmen der Mitgliedschaft im Fluglärm-schutzverband		







# 9 ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

---

Ziel der OEP war, es für die Gemeinde Saaldorf-Surheim ein tragfähiges und zukunftsfähiges Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Die Belange der einzelnen Themenbereiche konnten dabei in vielen Fällen zueinander in Beziehung gesetzt werden, mussten an manchen Stellen aber auch gegeneinander abgewogen werden. Die Ziele und Maßnahmen wurden soweit wie möglich aus den Anregungen und Vorschlägen der Öffentlichkeitsbeteiligung entwickelt. Dennoch konnte nicht jeder Hinweis aus der Bürgerschaft übernommen werden, da gegenteilige Meinungen gegeneinander abgewogen werden mussten und die Beiträge auch auf Ihre Integrierbarkeit in ein schlüssiges Gesamtkonzept geprüft werden mussten. Die Kernthemen und Ergebnisse der Ortsentwicklungsplanung werden der Öffentlichkeit bei einer Erörterungsveranstaltung mit anschließender Ausstellung vorgestellt.

Die Umsetzung der Ergebnisse aus der OEP wird im Idealfall auf mehreren Ebenen erfolgen. Vorschläge zur zukünftigen räumlichen Entwicklung können als Grundlage zur Überarbeitung des Flächennutzungsplans dienen. Der Maßnahmenkatalog dient der Gemeinde einerseits als Arbeitshilfe zur Planung konkreter baulicher Maßnahmen, aber auch als Handlungsrahmen im Umgang mit zukünftigen Entwicklungen und übergemeindlichen Planungsprozessen.

Zum Erfolg und zur langfristigen Wirkung der Ortsentwicklungsplanung können neben der Gemeindeverwaltung auch die Bürger selbst beitragen, da die Umsetzung einiger Ziele und Maßnahmen, vor allem im Bereich Versorgung und Gemeinschaft, auch auf Initiativen aus der Bevölkerung angewiesen ist.

### **Monitoring**

Um die Umsetzung der Planung zu verfolgen, aber auch um eventuelle Anpassungen an geänderte Rahmenbedingungen vornehmen zu können, bietet sich ein regelmäßiges Monitoring an, bei dem die Maßnahmen auf Ihren Umsetzungsfortschritt hin geprüft werden. Dies könnte zum Beispiel in Form von halbjährlich stattfindenden Sitzungen des Lenkungskreises oder Sondersitzungen des Gemeinderats erfolgen.







10

# LITERATUR UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS



Gemeinde Saaldorf-Surheim (Hrsg): Heimatbuch Saaldorf-Surheim, Saaldorf-Surheim, 2011

Teilnehmergemeinschaft Surheim (Hrsg): Dorferneuerung Saaldorf - Ein Dorf im Wandel der Zeit`, Saaldorf-Surheim, Juni 2007

Teilnehmergemeinschaft Saaldorf (Hrsg): Dorferneuerung Surheim - Ein Dorf im Wandel der Zeit`, Saaldorf-Surheim, September 2011

### **Übergeordnete Planungen:**

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg): Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand August 2013

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (Hrsg): ‚Regionalplan Südostoberbayern (18)`, Stand 2005

Land Salzburg (Hrsg): ‚Masterplan - kooperatives Raumkonzept für die kernregion Salzburg`, Salzburg, November 2013

### **Statistische Daten:**

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg): ‚Zensus 2011 - Bevölkerung und Haushalte - Gemeinde Saaldorf-Surheim`, Mai 2011

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg): ‚Zensus 2011 - Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte - Gemeinde Saaldorf-Surheim`, Mai 2011

**Statistische Daten aus dem Internet:**

*Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg), unter:  
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?Menu=Willkommen>*

Einzelnachweise:

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg): ‚Beschäftigungsstatistik Saaldorf-Surheim - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort‘, Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand 16.09.2014

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg): ‚Beschäftigungsstatistik Saaldorf-Surheim - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand 16.09.2014

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg): ‚Statistik der Geburten Lebendgeborene Saaldorf-Surheim‘, Stand 23.09.2014

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg): ‚Wanderungsstatistik Saaldorf-Surheim‘, Stand 23.09.2014

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg): ‚Fortschreibung des Bevölkerungsstandes - Gemeinden Bayerns‘, Stand 16.09.2014

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg): ‚Bevölkerungsvorausrechnungen - Ausgangs, bzw. vorausberechnete Bevölkerung - Kreis Berchtesgadener Land‘, Stand 16.09.2014

# LITERATUR

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg): ‚Fortschreibung des Wohngebäude- u. Wohnungsbestandes Saaldorf-Surheim‘, Stand 16.09.2014

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg): ‚Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung - Saaldorf-Surheim‘, Stand 26.09.2014

#### **Internet-Kartendienste:**

*Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: ‚Bayerischer Denkmalatlas‘, unter:  
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer>, Stand 14.02.2015*

*Bayerisches Landesamt für Umwelt: ‚Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz‘, unter:  
<http://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>, Stand 05.08.2014*

*Bayerisches Landesamt für Umwelt: ‚Überschwemmungsgefährdete Gebiete‘, unter: <http://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>, Stand 05.08.2014*

*Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: ‚Bayern-Atlas‘, unter: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5304998.27&Y=4569458.32&zoom=9&lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=122>, Stand 28.10.2015*

#### **Sonstige Quellen:**

*Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg): ‚Denkmalliste Saaldorf-Surheim‘ unter:  
[http://geodaten.bayern.de/denkmal\\_static\\_data/externe\\_denkmalliste/pdf/denkmalliste\\_merge\\_172130.pdf](http://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_172130.pdf), Stand 14.02.2015*



## LITERATUR

Landratsamt Berchtesgadener Land (Hrsg): ‚Fahrplanheft Landkreis Berchtesgadener Land‘  
unter: [https://www.lra-bgl.de/fileadmin/user\\_upload/content/doc/Sicherheit\\_und\\_Verkehr/Mobilitaet/Fahrplanheft\\_BGL\\_ab\\_14.12.2014.pdf](https://www.lra-bgl.de/fileadmin/user_upload/content/doc/Sicherheit_und_Verkehr/Mobilitaet/Fahrplanheft_BGL_ab_14.12.2014.pdf), gültig ab. 14.12.2014

Landratsamt Berchtesgadener Land (Hrsg): ‚Fahrplanheft Landkreis Berchtesgadener Land‘  
unter: [https://www.lra-bgl.de/fileadmin/user\\_upload/content/doc/Sicherheit\\_und\\_Verkehr/Mobilitaet/Liniennetzplan\\_BGL\\_11-14.pdf](https://www.lra-bgl.de/fileadmin/user_upload/content/doc/Sicherheit_und_Verkehr/Mobilitaet/Liniennetzplan_BGL_11-14.pdf), Stand November 2014

Bayrisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit - Abteilung Wasserwirtschaft (Hrsg):  
Ergebnisbericht Flussdialog Untere Salzach - Freilassinger Becken, August 2013

Wasserwirtschaftsamt Traunstein: ‚Hintergrundinformation zur Sanierung der unteren Salzach‘,  
Stand 16.06.14 (nicht veröffentlichter Sachstandsbericht)

Abbildung 1: Dorfbauer und Kirche Surheim  
Abbildung 2: Ortsansicht Saaldorf mit Bergkulisse  
Abbildung 3: Luftbild Gesamtgemeinde (Quelle: Landesamt für Vermessung, 2012)  
Abbildung 4: Übersichtsplan Gesamtgemeinde (Quelle: RP Südostoberbayern, 2005)  
Abbildung 5: Ziele der Raumordnung und Landesplanung (Quelle: RP Südostoberbayern, 2005)  
Abbildung 6: Historische Karte zwischen 1817 und 1841 (Quelle: Bayernatlas, 2015)  
Abbildung 7: Ablauf der Ortsentwicklungsplanung  
Abbildung 8: Impressionen mobile Infostände  
Abbildung 9: Impressionen Wirtshausgespräche  
Abbildung 10: Verbesserungsvorschläge der Hauptnutzer für den Spielplatz Dorfplatz Surheim  
Abbildung 11: Nutzung und Bewertung vorhandener Spielplätze  
Abbildung 12: potentielle Nutzungshäufigkeit Bahnhofpunkt  
Abbildung 13: Meinungsbild Bahnhofpunkt  
Abbildung 14: Flächennutzung Gesamtgemeinde  
Abbildung 15: Flächennutzung Saaldorf  
Abbildung 16: Flächennutzung Surheim  
Abbildung 17: Siedlungstypen  
Abbildung 18: Abtsdorfer See  
Abbildung 19: Haarmoos  
Abbildung 20: Natur und Landschaft  
Abbildung 21: Seenuferkonzept, RP Südostoberbayern 2002  
Abbildung 22: Landschaft und Freizeit  
Abbildung 23: Grundschule Surheim  
Abbildung 25: Edeka Surheim  
Abbildung 24: Edeka Saaldorf  
Abbildung 26: Nahversorgung und soziale Infrastruktur  
Abbildung 27: ÖPNV  
Abbildung 28: Verkehr Gesamtgemeinde  
Abbildung 29: Verkehr und Straßenraum Saaldorf  
Abbildung 30: Verkehr und Straßenraum Surheim  
Abbildung 31: Saaldorf um 1864 (Quelle: Bayernatlas, 2015)  
Abbildung 32: Surheim um 1864 (Quelle: Bayernatlas, 2015)  
Abbildung 33: Denkmalschutz in Saaldorf  
Abbildung 34: Denkmalschutz in Surheim  
Abbildung 35: Ortsbild Saaldorf  
Abbildung 36: Ortsbild Surheim



# ABBILDUNGEN

- Abbildung 37: Qualitäten und Potentiale Gesamtgemeinde
- Abbildung 38: Defizite und Konflikte Gesamtgemeinde
- Abbildung 39: Qualitäten und Potentiale Saaldorf
- Abbildung 40: Defizite und Konflikte Saaldorf
- Abbildung 41: Qualitäten und Potentiale Surheim
- Abbildung 42: Defizite und Konflikte Surheim
- Abbildung 43: Bevölkerungsentwicklung Saaldorf-Surheim und Umlandgemeinden\*
- Abbildung 44: Bevölkerungsentwicklung Saaldorf-Surheim, Umlandgemeinden und Landkreis in %\*
- Abbildung 45: Demografie: Geburten- und Wanderungssaldo in Saaldorf-Surheim \*
- Abbildung 46: Gebäude- und Wohnflächenentwicklung in Saaldorf-Surheim \*
- Abbildung 47: Prognose Bevölkerungsentwicklung Landkreis BGL\*
- Abbildung 48: Bevölkerungsprognose Saaldorf-Surheim bei unterschiedlichen Wachstumsraten
- Abbildung 49: Szenarien Wohnflächenbedarf
- Abbildung 50: Abschätzung Wohnbauflächenbedarf
- Abbildung 51: Potentialflächen für Siedlungsentwicklung in Saaldorf
- Abbildung 52: Potentialflächen für Siedlungsentwicklung in Surheim
- Abbildung 53: Zusammenfassung Prognose Flächenbedarf
- Abbildung 54: Kommunalen Vergleich der Gewerbeflächenentwicklung\*
- Abbildung 55: Gewerbeflächenentwicklung in Saaldorf-Surheim\*
- Abbildung 56: Kennzahlen der Gewerbeflächenentwicklung im regionalen Vergleich
- Abbildung 57: Kennzahlen der Beschäftigung im regionalen Vergleich\*
- Abbildung 58: Beschäftigte in Saaldorf-Surheim am Wohnort / Arbeitsort\*
- Abbildung 59: Beschäftigung in Saaldorf-Surheim nach Wirtschaftsbereichen\*
- Abbildung 60: Prognose Gewerbeentwicklung Saaldorf-Surheim
- Abbildung 61: Abschätzung Gewerbeflächenbedarf
- Abbildung 62: FFH-Gebiet Surauen (Quelle: LFU Bayern, 2015)
- Abbildung 63: festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Quelle: Bayernatlas, 2015)
- Abbildung 64: Prüfung mögliche Gewerbestandorte Saaldorf
- Abbildung 65: Prüfung mögliche Gewerbestandorte Surheim
- Abbildung 66: Potentialflächen für Gewerbeentwicklung in Surheim
- Abbildung 67: Potentialflächen für Gewerbeentwicklung bei Haberland
- Abbildung 68: Gliederung Themenbereiche und Unterthemen
- Abbildung 69: Rahmenplanung Gesamtgemeinde
- Abbildung 70: Rahmenplanung Surheim
- Abbildung 71: Rahmenplanung Saaldorf

\*Quelle aller statistischen Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik