

# Saaldorf-Surheim

## TEILFORTSCHREIBUNG OEP 2016 UND FEINUNTERSUCHUNGEN

Abschlussbericht





Auftraggeberin:



**Gemeinde Saaldorf-Surheim**

Moosweg 2

83416 Saaldorf-Surheim

Vertreten durch:

**Andreas Buchwinkler**

Erster Bürgermeister

Fachliche Betreuung:

**Markus Hagenauer**

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



**DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH**

Nymphenburgerstraße 29

80335 München

Bearbeitung durch:

Ariane Rösler

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur

Franziska Trojosky

M.Sc. Planung und Partizipation

Jana Linssen

M.Sc. Urbanistik

Stand: 27.04.2023



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b> .....	<b>7</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung .....	8
1.2 Projektablauf.....	9
1.3 Lenkungskreis .....	10
1.4 Umfrage zur Mehrgenerationenanlage .....	11
<b>2 Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsentwicklung</b> .....	<b>13</b>
2.1 Bevölkerungsentwicklung .....	14
2.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	14
2.1.2 Wanderungen Rückblick.....	15
2.1.3 Prognose Bevölkerungsentwicklung bis 2030 aus OEP 2016 .....	15
2.1.4 Aktualisierung Bevölkerungsentwicklung bis 2040.....	16
2.2 Aktuelle Entwicklungen im Bereich des Wohnraumflächenbedarfs.....	16
2.3 Potentiale für Wohnbauflächen in Saaldorf und Surheim.....	18
2.3.1 Potential für Wohnbauflächen Saaldorf.....	19
2.3.2 Potenzial für Wohnbauflächen Surheim .....	20
2.3.3 Potential für Wohnbauflächen außerhalb der beiden Hauptorte .....	20
2.3.4 Zusammenfassung Potential für Wohnbauflächen.....	21
2.4 Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarf und prognostiziertes Bevölkerungswachstum .....	21
2.4.1 Bedarfsberechnung Wohnbauflächen Saaldorf-Surheim.....	21
2.4.2 Auswirkungen unterschiedlich dichter Bebauung .....	22
2.4.3 Fazit Wohnbauflächenbedarf .....	25
<b>3 Feinuntersuchungen</b> .....	<b>27</b>
3.1 Feinuntersuchungsbereiche .....	28
3.1.1 Vorgehen .....	28
3.2 Grundlagenermittlung und Analyse FU Saaldorf.....	28
3.2.1 Grundlagenermittlung Saaldorf .....	30
3.2.2 Bestandsanalyse Saaldorf .....	30
3.3 Grobkonzept und Maßnahmen FU Saaldorf.....	34
3.3.1 Grobkonzept Bereich Ortseinfahrt Süd.....	34
3.3.2 Maßnahmenpaket Bereich Ortseingang Süd.....	36
3.3.3 Grobkonzept Bereich Lagerhaus / Ortsmitte .....	36
3.3.4 Maßnahmenpaket Bereich Lagerhaus/Ortsmitte .....	37
3.3.5 Grobkonzept Bereich Ortseinfahrt Nord.....	37
3.3.6 Maßnahmenpaket Bereich Ortseinfahrt Nord.....	38



3.3.7	Übergeordnetes Maßnahmenpaket für Saaldorf .....	38
3.4	Grundlagenermittlung und Analyse FU Surheim .....	40
3.4.1	Grundlagenermittlung Surheim .....	40
3.4.2	Bestandsanalyse Surheim.....	41
3.5	Grobkonzept und Maßnahmen FU Surheim .....	44
3.5.1	Grobkonzept Bereich Ortsmitte Surheim .....	44
3.5.2	Maßnahmenpaket Bereich Ortsmitte .....	46
3.5.3	Grobkonzept Anschluss Baugebiet "Spitzauer-Wiese" .....	46
3.5.4	Grobkonzept Bereich Ortseinfahrt Helfau .....	46
3.5.5	Maßnahmenpaket Bereich Helfau .....	48
3.5.6	Übergeordnetes Maßnahmenpaket für Surheim .....	48
<b>4</b>	<b>Aktualisierung Maßnahmenkatalog und Rahmenplanung .....</b>	<b>51</b>
4.1	Aktualisierung Maßnahmenkatalog .....	52
4.2	Aktualisierung Rahmenplanung .....	59
<b>5</b>	<b>Ausblick – die nächsten Schritte .....</b>	<b>65</b>
5.1	Weiteres Vorgehen .....	66
<b>6</b>	<b>Abbildungs- und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>69</b>

Anlage zum Abschlussbericht

Dokumentation der Umfrage zur Mehrgenerationenanlage



**Einführung**

**1**

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Ortsentwicklungsplanung (OEP) aus dem Jahr 2016 hat sich als Grundlage für politische Entscheidungen und als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung in Saaldorf-Surheim bewährt. Tatsächlich konnten in den vergangenen Jahren einige Maßnahmen aus der OEP bereits angegangen bzw. umgesetzt werden. Teilweise haben sich jedoch Rahmenbedingungen geändert, sodass die Fortschreibung der bestehenden OEP einen logischen nächsten Schritt darstellt, um weiterhin eine fundierte und aktuelle Grundlage für zukünftige Entwicklungsentscheidungen zu haben. Damit die OEP ihrem Anspruch als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung der Gemeinde gerecht wird, hat Saaldorf-Surheim das Planungsbüro DRAGOMIR STADTPLANUNG aus München mit dieser Fortschreibung der OEP beauftragt. DRAGOMIR STADTPLANUNG hatte bereits die OEP 2016 erstellt.

Schwerpunkte der Fortschreibung sind die Aktualisierung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Siedlungsentwicklung in den Hauptorten Saaldorf und Surheim, die Evaluierung des Maßnahmenkatalogs sowie dessen Anpassung, Ergänzung und Korrektur sowie die Aktualisierung der Rahmenplanungen für die Hauptorte und die Gesamtgemeinde.

Das Untersuchungsgebiet für die Fortschreibung der OEP umfasst die beiden Hauptorte der Gemeinde Saaldorf und Surheim. Die umliegenden kleineren Ortsteile werden dabei nur cursorisch nach Bedarf im Rahmen von Teilaspekten mit betrachtet. Eine detaillierte Bearbeitung erfolgt für diese Bereiche nicht.

Neben der Fortschreibung der OEP wurden auch die Feinuntersuchungen der beiden Ortsdurchfahrten in Saaldorf und Surheim als Maßnahmen aus der OEP 2016 beauftragt. Hierbei wurden nach einer Grundlagenerhebung und verkehrlichen und stadtplanerischen Analyse Grobkonzepte zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrten entwickelt.

Für den Teilbereich Verkehr und Mobilität insbesondere im Rahmen der Feinuntersuchungen wurde hierfür mit dem Ingenieurbüro Schmidt & Potamitis zusammengearbeitet. Sie haben die Untersuchung als beratende Fachgutachter begleitet. Neben der fachübergreifenden Zusammenarbeit der Planer:innen fand ein regelmäßiger Austausch mit der Gemeindeverwaltung und dem staatlichen Bauamt statt.

## 1.2 Projektablauf

Die Fortschreibung der OEP begann zum Jahresende 2020 mit einem Auftakttermin mit der Gemeinde und einer ersten Besichtigung der Feinuntersuchungsgebiete durch DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH und endete mit der Vorstellung der Fortschreibung und der Feinuntersuchungen im Gemeinderat im April / Mai 2023. Die Fortschreibung der OEP und die Feinuntersuchungen wurden parallel durchgeführt, sodass Ortsbesichtigungen, Abstimmungstermine und Lenkungskreissitzungen gleichermaßen für die beiden Projekte genutzt werden konnten.

Im Jahr 2021 wurden die Bestandsaufnahme und die -analyse für die beiden Feinuntersuchungsbereiche erarbeitet. Im Januar 2022 fand dann ein digitaler Workshop mit der Gemeinde und den Verkehrsplanern statt bei dem erste Konzeptideen vorgestellt und diskutiert wurden. Bei einer gemeinsamen Ortsbegehung wurden diese im März 2022 noch einmal im jeweiligen Kontext vor Ort betrachtet und diskutiert, sodass nach der Lenkungskreissitzung im August 2022 die Feinuntersuchungen weitestgehend abgeschlossen werden konnten.

Die Fortschreibung der OEP bestand aus zwei Hauptaufgaben: der Aktualisierung der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung sowie der Aktualisierung der Rahmenpläne und des Maßnahmenkatalogs. Ersteres wurde bereits im Jahr 2021 mit der Vorstellung der Ergebnisse in der zweiten Lenkungskreissitzung abgeschlossen. Die Aktualisierung des Maßnahmenkatalogs und der Rahmenpläne war Aufgabe der zweiten Jahreshälfte von 2022.

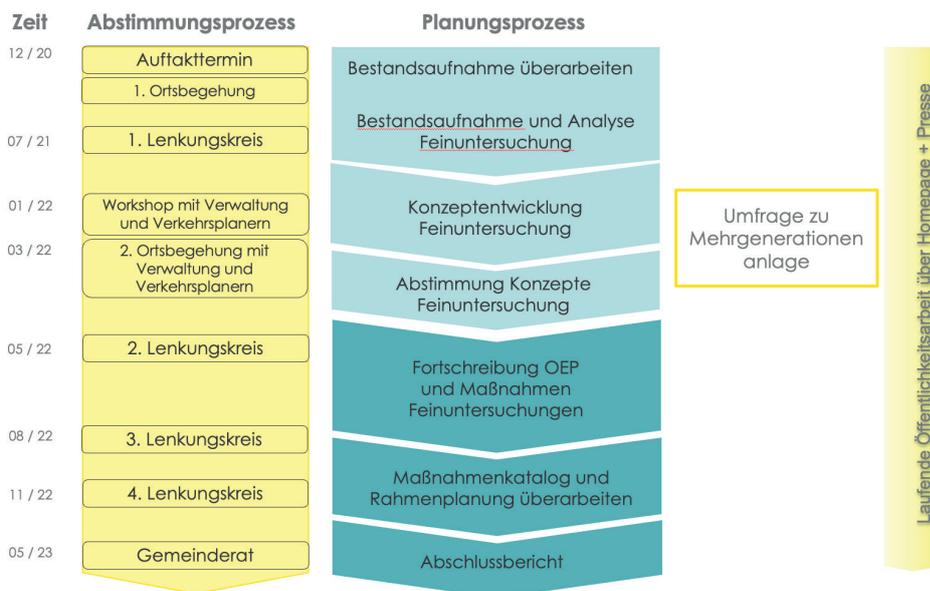


Abb. 1: Planungs- und Abstimmungsprozess der Fortschreibung und der Feinuntersuchungen

### 1.3 Lenkungskreis

Wie schon bei der Erstellung der OEP wurde auch die Fortschreibung bzw. wurden die Feinuntersuchungen für die Ortsdurchfahrten durch einen Lenkungskreis begleitet. Dieser setzte sich u.a. aus Vertreter:innen der Politik, der Gemeindeverwaltung, des Einzelhandels und Gewerbes, sozialen Einrichtungen, Vereinen sowie Vertreter:innen für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie Jugendliche und Seniorinnen und Senioren, zusammen. Aufgrund der Zusammensetzung des Lenkungskreises aus unterschiedlichen Akteuren, kann sichergestellt werden, dass die Ergebnisse der Fortschreibung und der Feinuntersuchungen von einer breiten Basis verschiedener Interessensgruppen mitentwickelt und mitgetragen werden. Neben der inhaltlichen Mitarbeit fungieren die Mitglieder des Lenkungskreises auch als Schnittstelle zwischen den Planer:innen und der Bürgerschaft. Im Rahmen von vier Lenkungkreissitzungen zwischen Juli 2021 und November 2022, erfolgte die Abstimmung beziehungsweise gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte. Der Lenkungskreis arbeitete an der Evaluierung des Maßnahmenkatalogs, an der Überarbeitung der Rahmenplanungen sowie zu den Analysen und Grobkonzepten der Feinuntersuchungen. Insbesondere bei der Evaluation des Maßnahmenkatalogs und der Erarbeitung der Grobkonzepte wurden viele Anregungen und Ergänzungen aus dem Lenkungskreis in die Planung aufgenommen. Der Ablauf und die Ergebnisse sind in mehreren Dokumentationen zusammengefasst und festgehalten worden.



Abb. 2: Mitglieder des Lenkungskreises



Abb. 3: Gemeinsames Arbeiten im Lenkungskreis

## 1.4 Umfrage zur Mehrgenerationenanlage

Neben der kontinuierlichen Einbeziehung und Beteiligung des Lenkungskeises fand im Rahmen der Fortschreibung der Ortsentwicklungsplanung eine gezielte Bürgerbefragung zur Neuanlage einer Mehrgenerationenanlage in Form eines digitalen Fragebogens statt. Saaldorf-Surheim beabsichtigt die Umsetzung einer Mehrgenerationenanlage im Bereich nördlich des Bauhofs in Surheim. Über den Fragebogen hatten die Bürger:innen die Möglichkeit Angaben zur Nutzungshäufigkeit dieser Anlage aber auch Ideen zur Ausgestaltung und Ausstattung der Anlage einzubringen. Die Beteiligung fand vom 09. Februar bis zum 27. Februar 2022 statt und die Fragebögen konnten sowohl online als auch analog ausgefüllt werden. Insgesamt wurden über 400 Fragebögen ausgefüllt, sodass sich daraus ein gutes Bild für die weitere Entwicklung der Anlage herausarbeiten lässt. Die Teilnehmenden sehen „Spiel und Bewegung“ als Hauptfunktion der Mehrgenerationenanlage, noch vor „Sport treiben“. Über 65% der Befragten gaben an die Anlage in der Regel mit dem Fahrrad erreichen zu wollen, weswegen die Planung einer guten und sicheren Fahrradverbindung zur Anlage mitgedacht werden sollte. Möglichkeiten zum Klettern oder Bouldern, Tischtennisplatten aber auch Getränkeautomaten und eine Kneippanlage sind weitere Elemente, die sich Befragte zusätzlich auf der Anlage wünschen. Bezüglich der Unterbringung von Gemüseanbauflächen oder Grabeland auf der Mehrgenerationenanlage gab es kontroverse Meinungen und das zur Verfügung stehende Flächenangebot schränkt diese Nutzung ein.

Die Errichtung eines Fußballfeldes bzw. Fußballtoren innerhalb der Mehrgenerationenanlage wurde in der Umfrage kontrovers beurteilt. Sorgen machen sich die Befragten vor allem in Bezug auf eine mögliche Verschmutzung der Anlage durch Müll und Glasscherben sowie darüber mit der Anlage einen möglichen Ort zum Alkoholkonsums für Jugendliche zu schaffen.

Die Ergebnisse der Umfrage wurden in einer Dokumentation zusammengefasst. Die Realisierung einer Mehrgenerationenanlage im Bereich des Bauhofs ist in den Maßnahmenkatalog (vgl. VG1.3) aufgenommen worden. Die Ergebnisse der Umfrage liefern der Gemeinde für die weitere Planung und Umsetzung wichtige Anregungen und Hilfestellungen.

### Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie die folgenden Einrichtungen nutzen würden, wenn diese am Gelände des Bauhofs vorhanden wären?

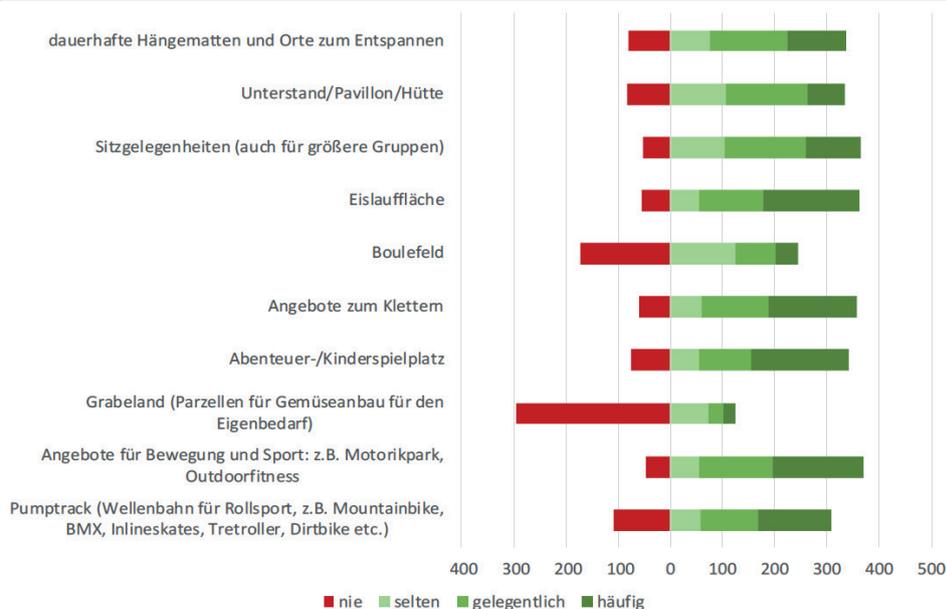


Abb. 4: Umfrageergebnis zu Nutzungsverhalten der Mehrgenerationenanlage



# Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsentwicklung

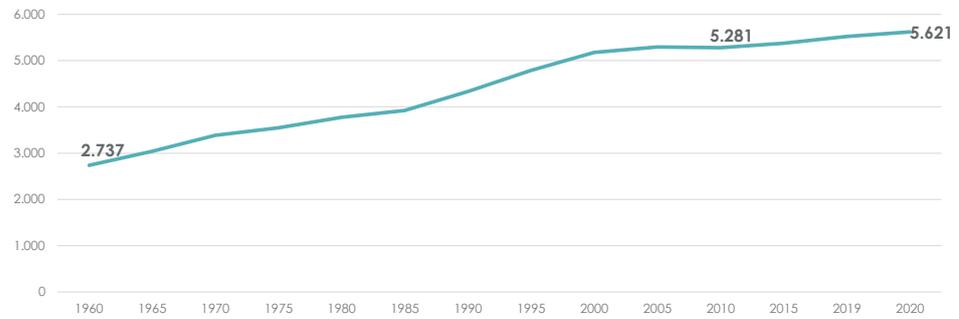
Wichtige Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung werden durch das Bevölkerungswachstum, die Demographie sowie die Wohnflächenentwicklung definiert. Deshalb wurden diese im Rahmen der Fortschreibung der Ortsentwicklung erneut genauer betrachtet und aktualisiert. Dabei wurde insbesondere die auch in Saaldorf-Surheim immer knapper werdende Ressource der Wohnbauflächen in den Fokus genommen.

Für die Aktualisierung der herangezogenen Parameter wurden wie schon in der OEP 2016 Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik herangezogen. Die Aktualisierung fand im Frühjahr 2021 statt, weswegen nur die Daten bis 2020 vorlagen und ausgewertet wurden.



## 2.1 Bevölkerungsentwicklung

In der OEP 2016 wurde sich auf das Jahr 2010 bezogen. Damals lebten in Saaldorf-Surheim 5.281 Einwohner:innen. Stand 2020 sind es 5.554 und damit 273 Einwohner:innen mehr, was wiederum einem Bevölkerungswachstum von 6,44 % entspricht. Saaldorf-Surheim ist demnach in den vergangenen zehn Jahren weiter gewachsen.



- **Bevölkerungswachstum** von 1960 - 2020 in Prozent: **105%**
- **Bevölkerungswachstum** von 2000 - 2020 in Prozent: **8,62%**
- **Bevölkerungswachstum** von 2010 - 2020 in Prozent: **6,44%**

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in Saaldorf-Surheim von 1960 - 2020

### 2.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Bis 2011 übersteigt die Zahl der Lebendgeborenen die der Gestorbenen, sodass Saaldorf-Surheim ein aus sich heraus natürliches Bevölkerungswachstum generierte. Nach Jahren mit positivem natürlichem Bevölkerungswachstum zeichnet sich seit dem Jahr 2011 auch für Saaldorf-Surheim eine Trendwende ab, wobei das natürliche Bevölkerungswachstum stagniert und das Wachstum über Zuzüge an Bedeutung gewinnt. Im Betrachtungszeitraum 2010-2020 gibt es allerdings immer noch Jahre, in denen ein positives natürliches Saldo zu verzeichnen ist (2014 und 2017). Festzuhalten ist allerdings, dass die Gemeinde zunehmend durch Zuzüge wächst und nicht mehr durch ein natürliches Wachstum.

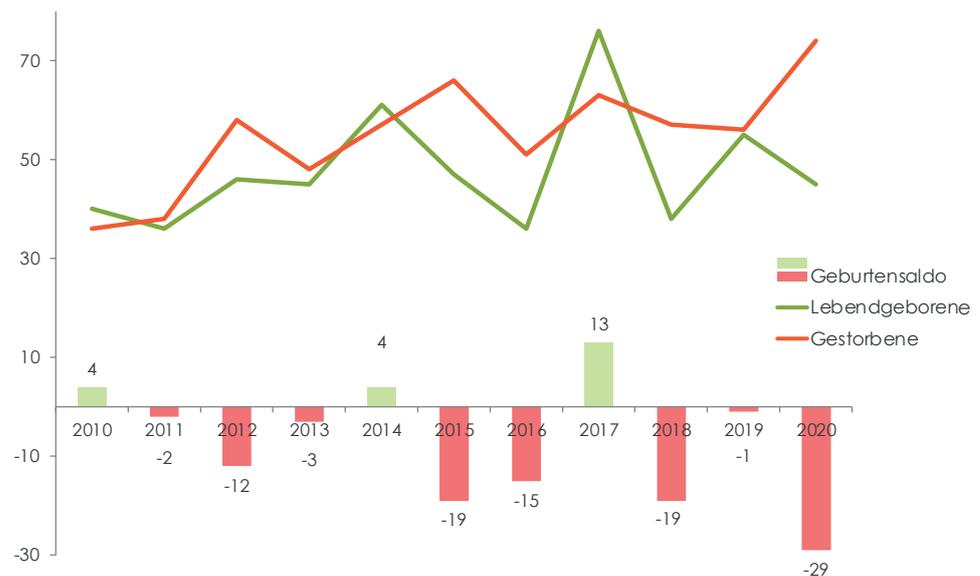


Abb. 6: Natürliches Saldo in Saaldorf-Surheim von 2010 - 2020

## 2.1.2 Wanderungen Rückblick

Betrachtet man die Zahlen der Zu- und Fortzüge in Saaldorf-Surheim bestätigt sich, dass das Bevölkerungswachstum vor allem durch ein positives Wanderungssaldo ausgelöst wird. Zwischen 2010 und 2020 sind mehr Menschen nach Saaldorf-Surheim gezogen als aus der Gemeinde weggezogen sind.

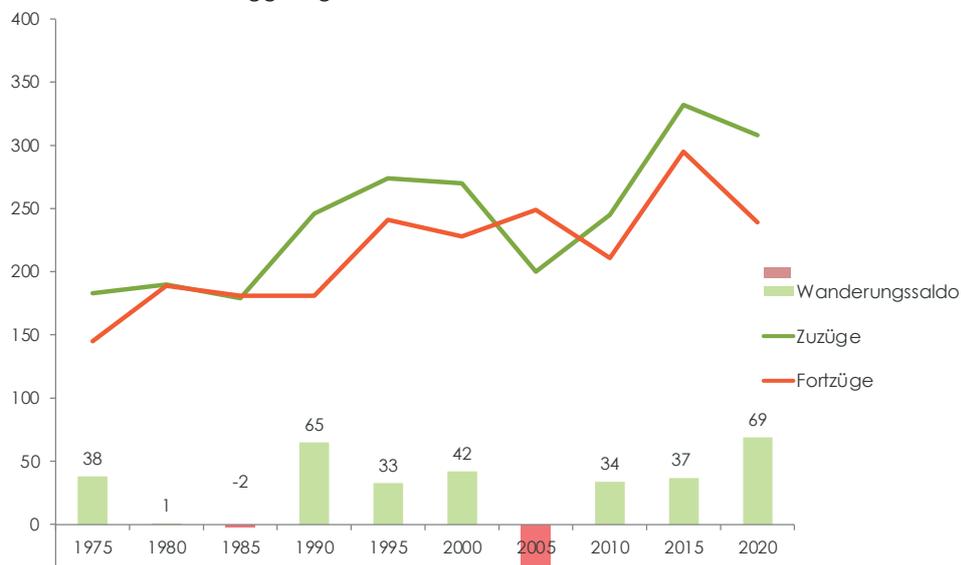


Abb. 7: Wanderungssaldo in Saaldorf-Surheim von 1975 - 2020

## 2.1.3 Prognose Bevölkerungsentwicklung bis 2030 aus OEP 2016

In der Bevölkerungsprognose aus der OEP 2016 wurde neben der konservativen Wachstumsrate der Vorausberechnung des Landkreises Berchtesgaden von 0,18 %/Jahr auch die Wachstumsrate 1,43 %/Jahr (durchschnittliche Wachstumsrate von Saaldorf-Surheim in den Jahren 1960-2010) abgebildet. In der OEP wurde in Abstimmung mit der Verwaltung und dem Lenkungskreis eine jährliche Wachstumsrate von 0,30 % für die Gemeinde festgelegt. Schon damals wurde festgestellt, dass die tatsächliche Nachfrage im Ort dieses Wachstum übersteigt, was sich in den Zahlen der Bevölkerungsentwicklung von Saaldorf-Surheim bestätigt. Betrachtet man nun das tatsächliche Wachstum der vergangenen zehn Jahre (2010-2020) ergibt sich daraus ein jährliches Wachstum von 0,63 %/Jahr. Damit wird das angenommene Wachstum von 0,30 %/Jahr deutlich überschritten - das durchschnittliche Wachstum aus den Jahren 1960-2010 wird allerdings nicht mehr erreicht (1,43 %/Jahr).

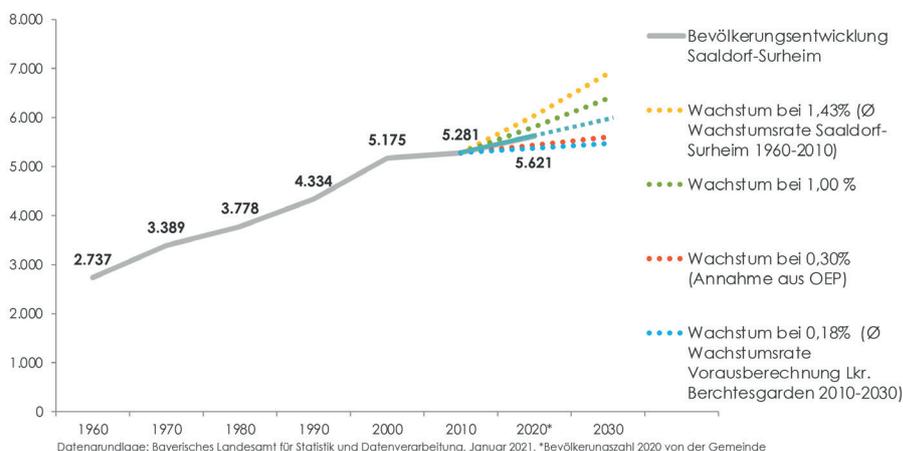


Abb. 8: Bevölkerungsprognose aus der OEP 2016

### 2.1.4 Aktualisierung Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Zur Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung von Saaldorf-Surheim bis 2040 wurden neben der jährlichen Wachstumsrate, die sich aus dem Wachstum der Jahre 2010-2020 ergibt, auch die Entwicklungen mit einem jährlichen Wachstum, das sich aus den letzten 20 Jahren ergibt (2000-2020; 0,41 %/Jahr), abgebildet. Die Wachstumsrate der Vorausberechnung des Landkreises Berchtesgaden mit 0,10 %/Jahr ist, wie die Vergangenheit gezeigt hat, für die Gemeinde Saaldorf-Surheim wieder deutlich zu konservativ angesetzt. Nimmt man die Wachstumsrate von 0,63 %/Jahr an, würde Saaldorf-Surheim bis 2040 auf 6.371 Einwohner:innen anwachsen.

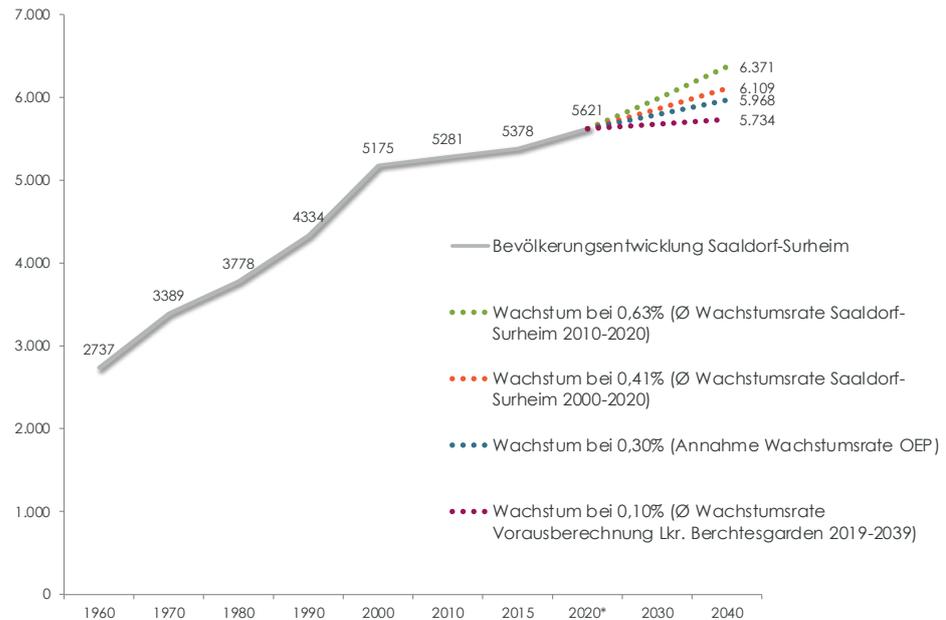


Abb. 9: aktualisierte Bevölkerungsprognose 2022

## 2.2 Aktuelle Entwicklungen im Bereich des Wohnraumflächenbedarfs

Um sich mit dem Wohnraumbedarf für Saaldorf-Surheim zu beschäftigen, müssen zunächst einige aktuelle Entwicklungen im Bereich des Wohnflächenbedarfs betrachtet werden.

### Wohnflächennutzung

Während die Wohnfläche je Einwohner:in in den vergangenen Jahren auch in Saaldorf-Surheim immer weiter anstieg (49 m<sup>2</sup>/EW im Jahr 2019 im Vergleich zu 47 m<sup>2</sup>/EW im Jahr 2015), sinkt die Anzahl der Einwohner:innen pro Wohneinheit kontinuierlich auf 2,37 Personen pro Wohneinheit im Jahr 2019 (im Vergleich zu 2,48 Personen/WE im Jahr 2015).

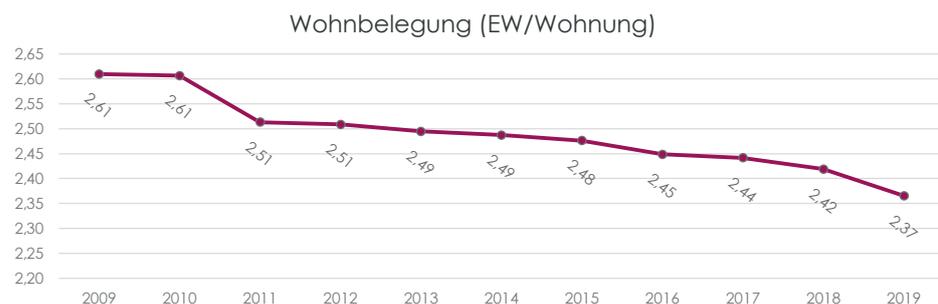


Abb. 10: Wohnungsbelegung in Saaldorf-Surheim

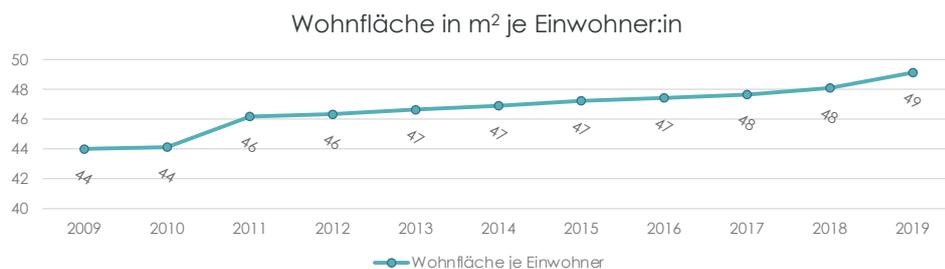


Abb. 11: Wohnflächennutzung in Saaldorf-Surheim

## Remanenzeffekt

Dazu kommt der sogenannte Remanenzeffekt. Dabei handelt es sich um ein städtebauliches Phänomen, welches sich daraus ergibt, dass Familien in einer einmal bezogenen Wohnung bzw. in einem einmal bezogenen Haus verbleiben, auch wenn sich der Bedarf an Wohnfläche durch familiäre Veränderungen verringert. Eine Wohnfläche von beispielsweise 200 m<sup>2</sup>, die zunächst von einer vierköpfigen Familie bewohnt wird, wird im Laufe der Jahre und nach Auszug der Kinder bzw. Todesfall eines Elternteils nur noch durch eine Person genutzt.



Abb. 12: Remanenzeffekt

## Seniorenbefragung

Für den Wohnraumbedarf in Saaldorf-Surheim sind außerdem die Ergebnisse aus einer im Jahr 2020 durchgeführten Befragung der Seniorinnen und Senioren in der Gemeinde interessant. Sie leben derzeit zu drei Vierteln nicht allein und zu ca. 83 % im eigenen Eigentum. Für neue Wohnangebote wünschen sich die Senioren und Seniorinnen vor allem barrierefreie Wohnungen für Alt und Jung sowie den Aufbau einer guten Nachbarschaft mit gegenseitiger Hilfe bzw. zusätzlich hinzuziehbarer Hilfe- und Dienstleistungen. Bei der Abfrage zu einer gewünschten Wohnungsgröße, wird zu ca. 50 % eine Größe von 70-90 m<sup>2</sup> angegeben. Eine Wohnung, die größer als 90 m<sup>2</sup> ist wünschen sich nur ca. 8 %. Trotz dieser geäußerten Bedürfnisse, nach mehr Unterstützung und einer kleineren Wohnfläche, können sich nur ca. 15 % einen Umzug in naher Zukunft vorstellen. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in einer durchmischten Gemeinschaft und in kleineren Wohneinheiten ist bei der Wohnraumentwicklung in Saaldorf-Surheim trotzdem mitzudenken. Dies gilt insbesondere mit Blick auf den demografischen Wandel, der den Bedarf an altersgerechtem Wohnen noch verstärken wird, sowie mit Blick auf den Remanenzeffekt. Nur passende Angebote bieten Anreize, um Wohnfläche zu reduzieren, sodass diese wieder effizienter genutzt werden kann.

### Wie leben die Seniorinnen und Senioren heute in Saaldorf-Surheim?

Leben Sie allein oder mit anderen Personen zusammen?

Wie ist Ihr derzeitiges Wohnverhältnis (Miete oder Eigentum)?



Abb. 13: Auswertung der Seniorenfrage zur aktuellen Wohnsituation

### Welche Wohnraumgröße wünschen sich die Seniorinnen und Senioren?

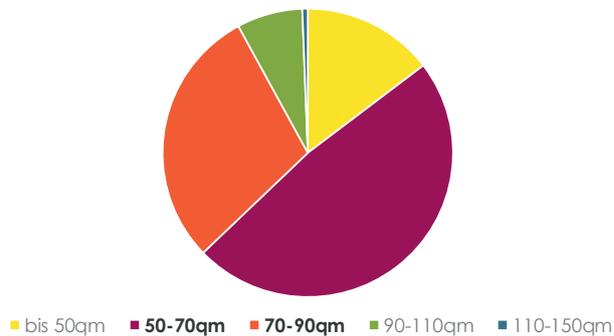


Abb. 14: Auswertung der Seniorenfrage zu Wohnungsgrößen

## 2.3 Potentiale für Wohnbauflächen in Saaldorf und Surheim

Wie schon in der OEP 2016 wurde dem Bevölkerungswachstum bzw. der Vorausberechnung die in Saaldorf-Surheim in Frage kommenden Potenzialflächen für Siedlungsflächen in den beiden Hauptorten gegenübergestellt.

Berücksichtigt wurden dabei Innenentwicklungspotentiale, also noch unbebaute Flächen innerhalb der erschlossenen Siedlungsbereiche, unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die noch nicht bebauten Entwicklungsflächen aus der OEP 2016 sowie weitere Potentialflächen für Wohnnutzung aus dem Flächennutzungsplan.

Dazu ist festzuhalten, dass die vollständige Bebauung eine maximale Ausschöpfung der derzeit dargestellten Möglichkeiten aufzeigt. Es soll damit verdeutlicht werden, was im Bereich der Wohnraumentwicklung derzeit in Saaldorf-Surheim möglich wäre. Dies ist keinesfalls als angestrebtes Zielszenario zu sehen.

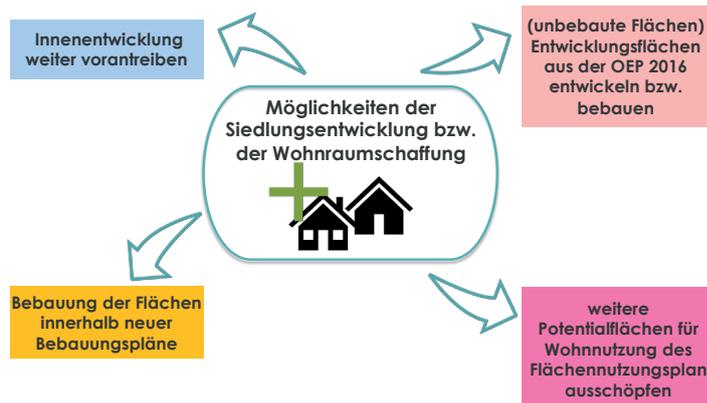


Abb. 15: Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung

Die Aktualisierung der Flächenpotentiale für Wohnraumentwicklung ist im Frühjahr 2021 erfolgt. Zwischenzeitlich kann es in Teilbereichen zu Änderungen gekommen sein, die jedoch die Kernaussagen der Flächenermittlung nur marginal beeinflussen.

Zur Aktualisierung der Innenentwicklungsflächen wurden alle gekennzeichneten Flächen aus der OEP 2016 betrachtet und in Zusammenarbeit mit der Verwaltung die Flächen herausgefiltert, die zwischenzeitlich bereits bebaut und somit in ihrem Potential ausgeschöpft worden sind (Stand 2021). Die weiterhin unbebauten Flächen wurden, wie schon in der Berechnung 2016, nur hälftig in die Ermittlung der Potentialflächen eingerechnet, da nicht davon auszugehen ist, dass in den nächsten Jahren das komplette Potential realisiert werden kann.

### 2.3.1 Potential für Wohnbauflächen Saaldorf

2016 wurden in Saaldorf Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2,2 ha ermittelt, die als potenzielle Innenentwicklungsfläche eingestuft wurden. Davon wurden zum Stand der Erhebung im Frühjahr 2021 bereits 0,6 ha bebaut. Bei Annahme einer 50%igen Realisierungsquote verblieben damit 0,5 ha Restflächen im Bereich der Innenentwicklungsflächen in Saaldorf. Hinzu kommen drei neu aufgenommene Flächen der Innenentwicklung mit rund 0,15 ha.

Im Nordosten des heutigen Bebauungsplans "Saaldorf Nordost", südlich der Stalberstraße sowie nördlich der Raiffeisenstraße liegen noch unbebaute Flächen innerhalb der in der OEP 2016 als Entwicklungsflächen gekennzeichneten Bereichen. Hieraus ergibt sich ein Flächenpotential von ca. 0,88 ha.

Dazu kommen in Saaldorf noch die Flächen innerhalb des neuen Bebauungsplans "Saaldorf Ost" mit ca. 1,82 ha und potenzielle Entwicklungsflächen aus der OEP 2016, insbesondere südlich der Eichetstraße, mit ca. 2,54 ha.

Insgesamt ergibt sich dadurch für Saaldorf ein Wohnbauflächenpotential von ca. 5,9 ha.

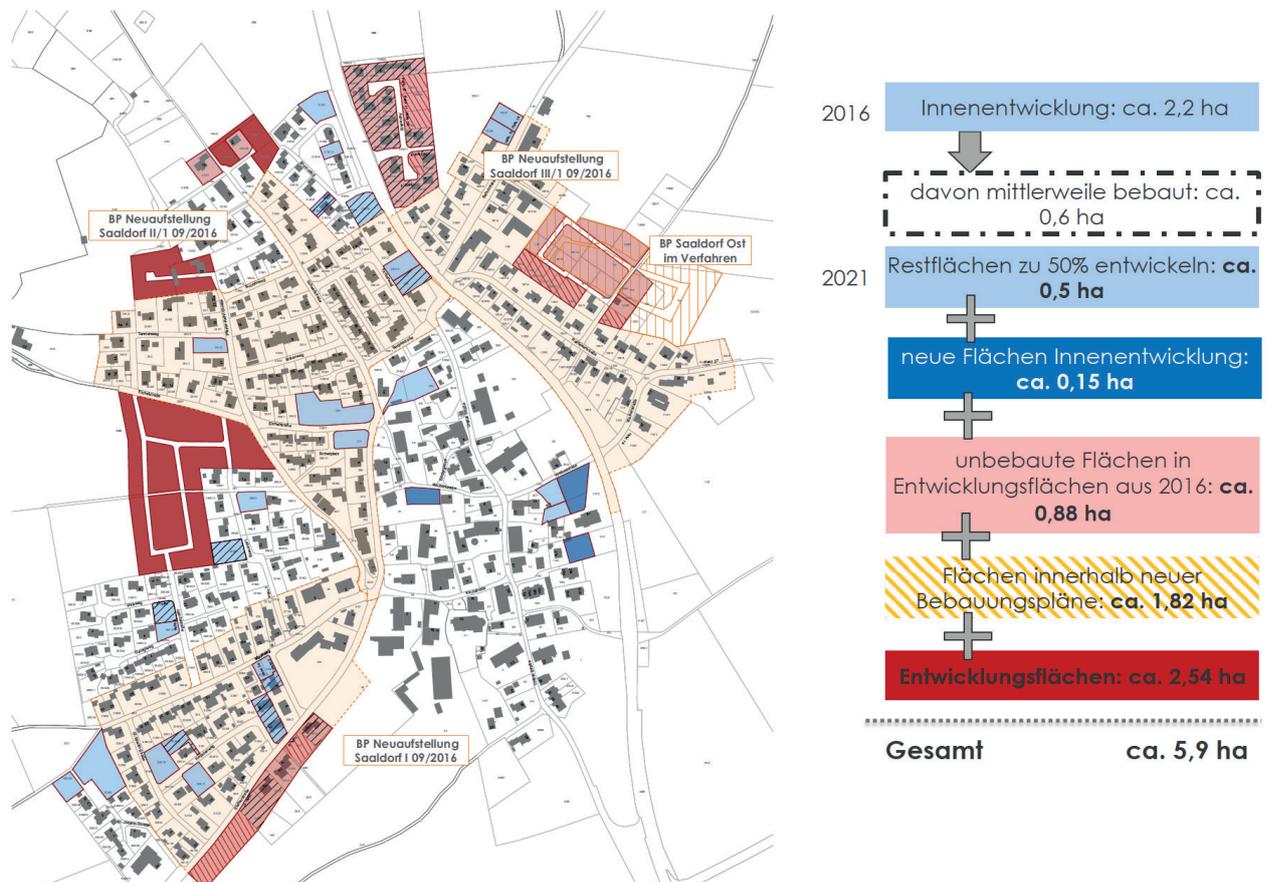


Abb. 16: Analysekarte zur möglichen Siedlungsentwicklung in Saaldorf

### 2.3.2 Potenzial für Wohnbauflächen Surheim

In Surheim wurden mittlerweile ca. 1,1 ha der ehemals ca. 3,0 ha Flächen mit Innenentwicklungspotential bebaut. Damit bleiben nur noch ca. 0,4 ha Restflächen, die bebaut werden müssen, um die 50%ige Realisierungsquote zu erreichen. Hinzu kommt eine neu angenommene Fläche der Innenentwicklung mit rund 0,2 ha.

Im heutigen Bebauungsplan "Spitzauer-Wiese" liegen noch einzelne unbebaute Grundstücke im Bereich einer in der OEP 2016 als Entwicklungsfläche gekennzeichneten Fläche. Diese sind ca. 0,29 ha groß.

Innerhalb des Bebauungsplans "Stoßbergweg" und im Bebauungsplan "Surheim Ost" liegen unbebaute Flächen mit einer Größe von ca. 0,77 ha.

In Surheim liegen ca. 4,74 ha Wohnentwicklungsf lächen aus der OEP 2016. Die GröÖte ist dabei die Entwicklungsfläche südwestlich des Bebauungsplans "Spitzauer-Wiese". In Surheim wird das Flächenpotential zudem noch mit Potentialflächen aus dem Flächennutzungsplan ergänzt. Neben einer kleineren Fläche nördlich der "Spitzauer-Wiese" gehören hierzu zwei Flächen im Nordosten von Surheim. Alle drei Flächen haben gemeinsam eine Summe von ca. 3,0 ha.

Insgesamt ergibt sich für Saaldorf damit ein Wohnbauflächenpotential von ca. 9,5 ha.

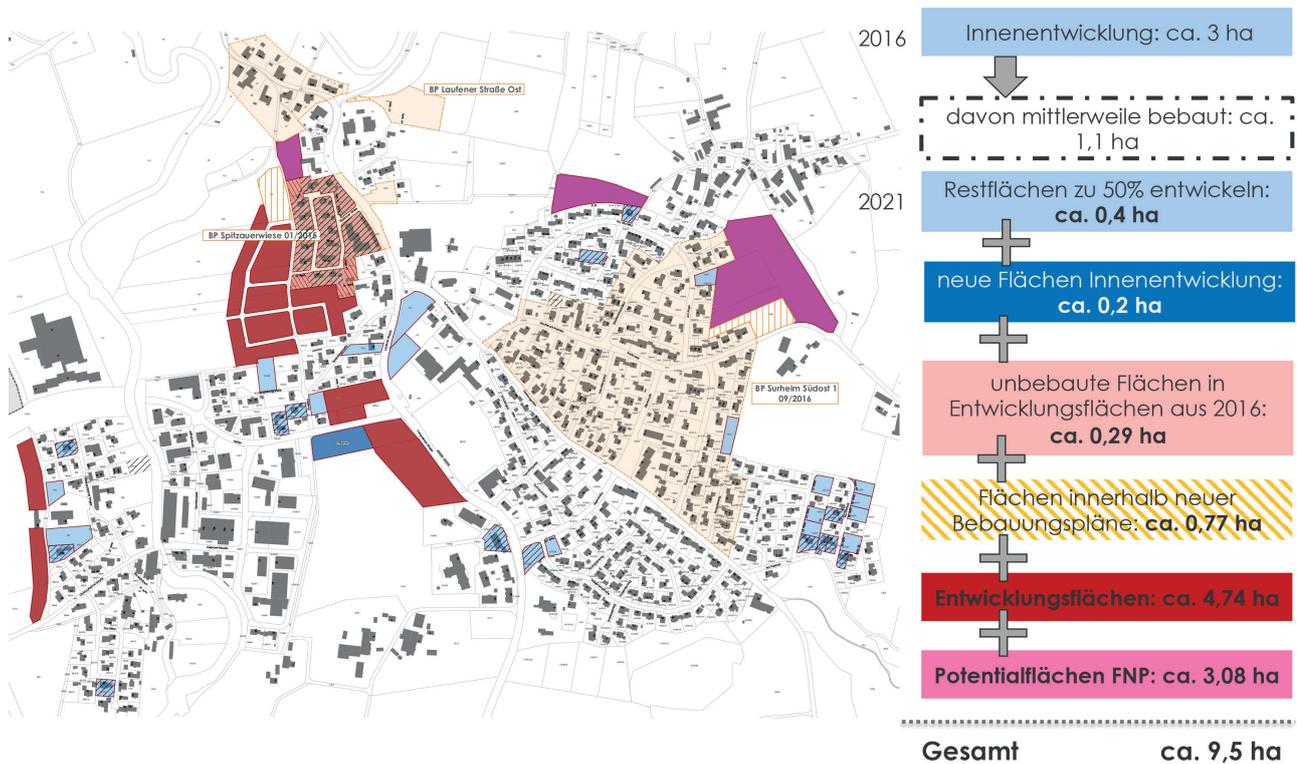


Abb. 17: Analysekarte zur möglichen Siedlungsentwicklung in Surheim

### 2.3.3 Potential für Wohnbauflächen außerhalb der beiden Hauptorte

Die Wohnbauflächenpotentiale wurden im Rahmen der Fortschreibung nur in den beiden Hauptorten in Saaldorf und Surheim erhoben. Ergänzend ist dazu zu sagen, dass auch in den kleineren Ortsteilen noch Potentialflächen für Wohnungsbau zur Verfügung stehen. In der OEP 2016 wurden sechs Ortsteile (Sillersdorf, Schign, Gausburg, Steinbrünning, Abtsdorf und Haberland) mit Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung (Ortsabrundung und Lückenschluss) gekennzeichnet.

In der Fortschreibung wurden die Wohnbauentwicklungen der vergangenen Jahre ein-

gearbeitet und entsprechende Ortsabrundungen angepasst sowie neue Ortsteile für Entwicklungsmöglichkeiten hinzugefügt. Außerdem wurden die Ortsteile in zwei Kategorien unterschieden. Unter Ortsteile, in denen vorrangig Innenentwicklung betrieben werden soll, fallen Moosen und Leustetten. Unter Ortsteile mit moderaten Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer Ortsabrundung fallen die bereits in der OEP 2016 genannten Ortsteile (Sillersdorf, Schign, Gausburg, Steinbrünning, Abtsdorf und Haberland) sowie neu die Bereiche Hausen und Am Bahnhof.

### **2.3.4 Zusammenfassung Potential für Wohnbauflächen**

Bei der Aktualisierung des Flächenpotentials in den Hauptorten ist generell die erfreuliche Entwicklung hervorzuheben, dass vorrangig erschlossene Innenentwicklungsflächen bebaut worden sind. Hierbei ist davon auszugehen, dass die anzustrebende Realisierungsquote von 50 % in Saaldorf-Surheim überschritten wird, was in Zeiten des erhöhten Flächenverbrauchs eine sehr positive Entwicklung darstellt. Trotz dieser Innenentwicklung hat Saaldorf-Surheim in den vergangenen Jahren die Ausweisung und Umsetzung von neuen Baugebieten weiter vorangetrieben, um die gesteigerte Nachfrage an Wohnraum zu bedienen. Die OEP 2016 hat darüber hinaus noch weitere, bisher auch noch nicht umgesetzte Entwicklungsflächen ausgewiesen, die in Zukunft primär entwickelt werden sollten.

## **2.4 Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarf und prognostiziertes Bevölkerungswachstum**

In der Fortschreibung der OEP wurde ähnlich wie in der OEP 2016 eine Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs aus dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und den dafür zur Verfügung stehenden Potentialflächen für Wohnbau angefertigt. Die Verfügbarkeit bezieht sich dabei rein auf die Eignung der Flächen aus städtebaulicher Sicht, nicht auf die tatsächliche Verfügbarkeit, die beispielsweise durch die Eigentumsverhältnisse deutlich eingeschränkt ist.

### **2.4.1 Bedarfsberechnung Wohnbauflächen Saaldorf-Surheim**

Der Bedarf an neuen Wohneinheiten setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: dem Neubedarf, dem Auflockerungsbedarf und dem Ersatzbedarf.

Der Ersatzbedarf entsteht durch Abriss und oder Umnutzung von Gebäuden in der Gemeinde. Da dieser in Saaldorf-Surheim nur eine untergeordnete Rolle spielt, wird dieser in der Bedarfsberechnung nicht mit einbezogen.

#### **Auflockerungsbedarf**

Der Auflockerungsbedarf wird durch die steigenden Wohnflächenansprüche der bestehenden Bevölkerung ausgelöst, beispielsweise durch den Remanenzeffekt. Der Auflockerungsbedarf entsteht demnach innerhalb der Gemeinde und löst einen Wohnbauflächenbedarf aus, der unabhängig vom Wachstum der Gemeinde generiert wird.

Im Jahr 2020 wohnten in Saaldorf-Surheim pro Wohnung durchschnittlich 2,31 Personen. Bis zum Jahr 2040 wird sich diese Belegung weiter reduzieren auf dann 2,27 Einwohner:innen pro Wohneinheit. Dies entspricht einer Reduzierungsquote von jährlich 0,1 %. Daraus ergibt sich ein Auflockerungsbedarf von rund 50 Wohneinheiten für Saaldorf-Surheim.

## Neubedarf

Der Neubedarf ergibt sich aus der steigenden Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, also dem Bedarf von außen. Dieser Bedarf wurde für zwei Wachstumsszenarien berechnet. Einmal mit einer jährlichen Wachstumsrate von 0,30 % (Annahme OEP 2016) und einmal mit einer jährlichen Wachstumsrate von 0,63 % (durchschnittliches jährliches Wachstum 2010-2020).

Bei Annahme eines jährlichen Wachstums von 0,30 % würde die Bevölkerung von Saaldorf-Surheim bis 2040 auf 5.968 Einwohner:innen anwachsen. Bei einer angenommenen Wohnungsbelegung von 2,27 EW/WE ergibt sich daraus ein Neubedarf von ca. 153 Wohneinheiten.

Bei Annahme eines jährlichen Wachstums von 0,63 % würde die Bevölkerung von Saaldorf-Surheim bis 2040 auf 6.371 Einwohner:innen anwachsen. Bei einer angenommenen Wohnungsbelegung von 2,27 EW/WE ergibt sich daraus ein Neubedarf von ca. 331 Wohneinheiten.

## Gesamtbedarf Wohnbauflächen

Für Saaldorf-Surheim ergibt sich für das Jahr 2040 demnach je nach angewendetem Wachstumsszenario ein Gesamtbedarf aus Neubedarf und Auflockerungsbedarf von ca. 203 (0,3 % jährliches Wachstum) bzw. von ca. 380 Wohneinheiten (0,63 % jährliches Wachstum). Heruntergerechnet bedeutet dies einen jährlichen Bedarf von ca. 10 bzw. ca. 19 Wohneinheiten/Jahr.

### 2.4.2 Auswirkungen unterschiedlich dichter Bebauung

Nach der Ermittlung des Gesamtbedarfs an neuen Wohneinheiten für Saaldorf-Surheim bis zum Jahr 2040 wurde dieser der theoretisch zur Verfügung stehenden Fläche für Wohnbauentwicklung gegenübergestellt. Diese Gegenüberstellung wurde mit verschiedenen Dichteszenarien angefertigt. So wurde verdeutlicht, welche Auswirkungen unterschiedlich dichte Bebauung auf den Flächenbedarf zur Abdeckung des Wohnraumbedarfs hat.

Hierzu wurde zunächst der Flächenbedarf für unterschiedliche Wohnraumtypen in Saaldorf-Surheim ermittelt. Dabei wurden die Bebauungspläne in Saaldorf (Aspenfeld und Saaldorf Ost) sowie in Surheim (Spitzauer-Wiese) herangezogen.

#### Wie viel Wohnbaufläche benötigt Saaldorf-Surheim, um dieses Wachstum abzubilden?

Dies ist von der Dichte der Bebauung abhängig: **Wie viel Fläche wird in Saaldorf-Surheim für unterschiedliche Häusertypen benötigt?**



\*Betrachtung der Bebauungspläne in Saaldorf (Aspenfeld und Saaldorf Ost) und in Surheim (Spitzauer Wiese) – Ermittlung der Durchschnittsgrößen der Grundstücke

Abb. 18: Flächenbedarfe unterschiedlicher Haustypologien in Saaldorf-Surheim

**Aufteilung ca. gem. Bebauungsplan Surheim Spitzauer Wiese**



Saaldorf			Surheim		
max. zur Verfügung stehende Fläche	Wohn-einheiten (ca.)	Einwohner* innen (ca.)	max. zur Verfügung stehende Fläche	Wohn-einheiten (ca.)	Einwohner* innen (ca.)
5,9 ha	80	180	9,6 ha	128	290

➔ **+ 208 Wohneinheiten**  
**-50 WE für Auflockerungsbedarf = 158 WE**



**Ausschöpfung aller zur Verfügung stehender Flächen mit aufgezeigter Dichte könnte ein jährliches Bevölkerungswachstum von **0,31%** abdecken**

Abb. 19: Abhängigkeit des gemeindlichen Wachstums von unterschiedlichen Dichteszenarien – Beispiel Wohnraumtypen Bebauungsplan „Spitzauer Wiese“

Bei Ausschöpfung aller theoretisch zur Verfügung stehender Wohnbauflächen könnte bei einer Bebauung gemäß der Dichte im Baugebiet „Spitzauer-Wiese“ ein jährliches Wachstum von 0,31 % abgedeckt werden. Dies entspricht ungefähr der Wachstumsannahme aus der OEP 2016.

**Aufteilung ca. gem. Bebauungsplan Saaldorf Ost**



Saaldorf			Surheim		
max. zur Verfügung stehende Fläche	Wohn-einheiten (ca.)	Einwohner* innen (ca.)	max. zur Verfügung stehende Fläche	Wohn-einheiten (ca.)	Einwohner* innen (ca.)
5,9 ha	115	262	9,6 ha	186	421

➔ **+ 301 Wohneinheiten**  
**-50 WE für Auflockerungsbedarf = 251 WE**



**Ausschöpfung aller zur Verfügung stehender Flächen mit aufgezeigter Dichte könnte ein jährliches Bevölkerungswachstum von **0,48%** abdecken**

Abb. 20: Abhängigkeit des gemeindlichen Wachstums von unterschiedlichen Dichteszenarien – Beispiel Wohnraumtypen Saaldorf Ost

Bei Ausschöpfung aller theoretisch zur Verfügung stehender Wohnbauflächen könnte bei einer Bebauung gemäß der Dichte im Baugebiet Saaldorf-Ost ein jährliches Wachstum von 0,48 % abgedeckt werden.



Saaldorf			Surheim		
max. zur Verfügung stehende Fläche	Wohn-einheiten (ca.)	Einwohner* innen (ca.)	max. zur Verfügung stehende Fläche	Wohn-einheiten (ca.)	Einwohner* innen (ca.)
5,9 ha	146	332	9,6 ha	235	533

➡ **+ 381 Wohneinheiten**  
 -50 WE für Auflockerungsbedarf = 331 WE



**Ausschöpfung aller zur Verfügung stehender Flächen mit aufgezeigter Dichte könnte ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0,63% abdecken**

Abb. 21: Bebauungsdichte zur Abdeckung unterschiedlicher gemeindlicher Wachstumsszenarien - Beispiel jährliches Bevölkerungswachstum von 0,63 %

Um ein jährliches Wachstum, welches dem Wachstum der vergangenen Jahre in Saaldorf-Surheim entspricht, abdecken zu können, müssten die theoretisch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen mit einer höheren Dichte bebaut werden. Hierzu ist beispielsweise eine Umsetzung von 10 % Mehrfamilienhäusern und weiteren 10 % Reihenhäusern nötig. Es wären weiterhin 80 % der Wohnbauflächen mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut, sodass sich der Charakter von Saaldorf-Surheim nicht wesentlich ändern würde.



Saaldorf			Surheim		
max. zur Verfügung stehende Fläche	Wohn-einheiten (ca.)	Einwohner* innen (ca.)	max. zur Verfügung stehende Fläche	Wohn-einheiten (ca.)	Einwohner* innen (ca.)
5,9 ha	192	436	9,6 ha	309	701

➡ **+ 501 Wohneinheiten**  
 -50 WE für Auflockerungsbedarf = 451 WE



**Ausschöpfung aller zur Verfügung stehender Flächen mit aufgezeigter Dichte könnte ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0,84% abdecken**

Abb. 22: Bebauungsdichte zur Abdeckung unterschiedlichen gemeindlichen Wachstumsszenarien - Beispiel jährliches Bevölkerungswachstum von 0,84%

Bei einer Belegung der theoretisch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen mit 20 % Mehrfamilienhäusern und weiteren 20 % Reihenhäusern sowie jeweils 30 % Einfamilien- oder Doppelhäusern könnte sogar ein Wachstum von jährlich 0,84 % abgedeckt werden.

### 2.4.3 Fazit Wohnbauflächenbedarf

Abschließend lässt sich festhalten, dass die theoretisch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in Saaldorf und Surheim bei einem anzunehmenden Wachstum von 0,63 % jährlich je nach Dichte der Bebauung unterschiedlich lange ausreicht. Bei einer Bebauung wie im Baugebiet Spitzauer Wiese reichen die Flächen nur ca. 9,5 Jahre. Bei der Ausweisung weiterer großer Einfamilienhausgebiete wird zudem der Remanenzeffekt weitergetragen. Diese "Unterbesetzung" fördert den Preisanstieg, da zur Verfügung stehende Wohnflächen weiter "künstlich" verknappt werden.

Um das Wachstum bis 2040 mit den theoretisch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in Saaldorf und Surheim abdecken zu können, muss mindestens eine Wohntypenmischung von 35 % Einfamilienhäusern, 45 % Doppelhaushälften sowie jeweils 10 % Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern realisiert werden. Es handelt sich dabei um ein rein fiktives Szenario, da nicht alle der gekennzeichneten Flächen tatsächlich in den kommenden 20 Jahren als Bauland realisiert werden oder realisiert werden können. Die Gegenüberstellung macht allerdings die Auswirkungen und die dringende Notwendigkeit von dichterem Bebauung deutlich.

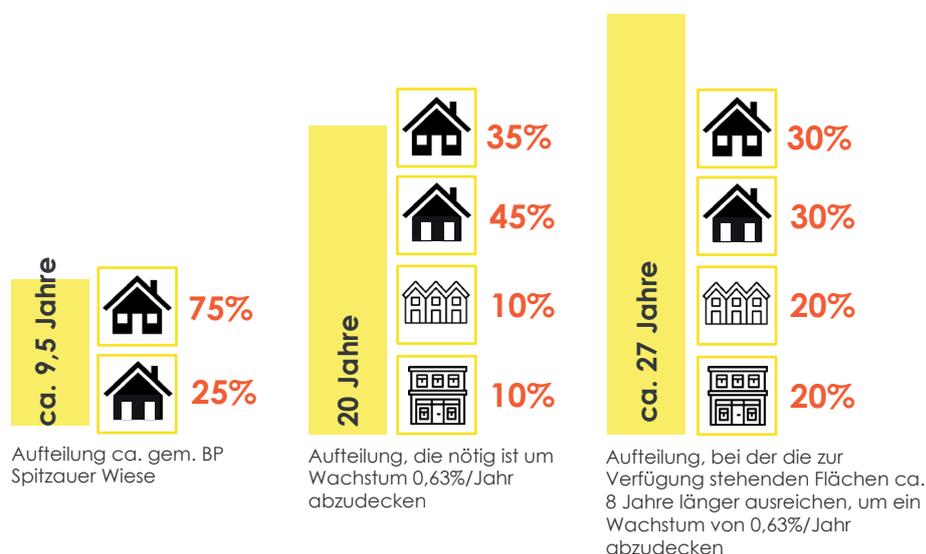


Abb. 23: Ausreichen der maximal zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in Jahren abhängig von unterschiedlichen Dichteszenarien

Zwar ist auch zukünftig mit einem negativen natürlichen Saldo in Saaldorf-Surheim zu rechnen, doch werden weiter mehr Menschen in die Gemeinde zuziehen als fortziehen. Saaldorf-Surheim wird demnach in den kommenden Jahren weiter wachsen. Die Gemeinde wird dies auch stärker tun, als in der OEP 2016 angenommen wurde. Da auch in Saaldorf-Surheim die Flächen für Wohnbauentwicklungen begrenzt sind, gilt es die vorhandenen Flächen mit einer der Gemeinde angemessenen Dichte zu entwickeln. Dies gilt insbesondere für Flächen, die gut an Infrastrukturen angeschlossen sind, wie in der Ortsmitte Surheim. Darüber hinaus gibt es in Saaldorf-Surheim einen Bedarf an altersgerechtem Wohnen und anderen Wohnformen, die bei der Neuausweisung von Bauflächen mitgedacht werden sollen. Hier sollten auch Alternativangebote für die älteren Generationen geschaffen werden, um Anreize zu setzen aus unterbesetzten Wohneinheiten auszuziehen.



# Feinuntersuchungen

# 3

### 3.1 Feinuntersuchungsbereiche

In der OEP 2016 wurde als erstes Maßnahmenpaket drei Feinuntersuchungsbereiche definiert. Innerhalb dieser sind auf Grund der Planungskomplexität die vertiefte Betrachtung zur Ausformulierung von weiteren städtebaulichen, gestalterischen und verkehrsplannerischen Maßnahmen nötig. Im Rahmen der Fortschreibung wurden diese Feinuntersuchungen nun bearbeitet. In der OEP wurden damals folgende drei Bereiche definiert:

#### FU1 Ortseingang Saaldorf Süd

Feinuntersuchung zu Ortsbild und städtebaulicher Gestaltung entlang der Kreisstraße BGL 3.

#### FU2 Ortszentrum Surheim - BGL2 zwischen Spitzauer-Wiese und Kreuzung Helfau

Feinuntersuchung zur städtebaulichen und gestalterischen Neuordnung als zentraler Nahversorgungsbereich und Knotenpunkt wichtiger fußläufiger Verbindungen.

#### FU3 Helfau

Vertiefte Untersuchung zur Gestaltung des Straßenraums und Erhöhung der Verkehrssicherheit zwischen Surbrücke und Sägewerksstraße unter Einbeziehung der Eigentümer:innen.

#### 3.1.1 Vorgehen

Zunächst wurde in Abstimmung mit der Verwaltung der Umgriff der Untersuchungsgebiete hinterfragt und angepasst bzw. vergrößert. Auf Grundlage der bestehenden Bestandserhebung aus der OEP und erneuten Ortsbegehungen mit einer detaillierteren Aufnahme der Ist-Situation wurden von DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH zunächst neue Grundlagenkarten für die Feinuntersuchungsbereiche erstellt. Anschließend wurden daraus zwei Analysekarten für diese Bereiche entwickelt. Gemeinsam mit Schmidt & Potamitis wurden dann Ziele und Grobkonzepte zur Verbesserung der verkehrlichen und städtebaulichen-freiraumplanerischen Situation erarbeitet und mit der Gemeindeverwaltung und dem Lenkungskreis diskutiert. Basierend auf diesen Grobkonzepten wurden Maßnahmen zur Stärkung der Feinuntersuchungen entwickelt.

### 3.2 Grundlagenermittlung und Analyse FU Saaldorf

In der OEP 2016 wurde der Bereich "Ortseingang Saaldorf Süd" als Feinuntersuchungsbereich definiert, in der das Ortsbild und die städtebauliche Gestaltung entlang der Kreisstraße BGL 3 unter Einbeziehung der Eigentümer:innen untersucht und Konzepte zur Verbesserung vorgeschlagen werden sollten.

In der aktuellen Fortschreibung der OEP wurde die Abgrenzung der Untersuchungsgebiete der Feinuntersuchung in Saaldorf nach einem Vorschlag von DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie dem Lenkungskreis um die gesamte Ortsdurchfahrt der BGL 3 durch Saaldorf inklusive der angrenzenden Grundstücke erweitert. Dies begründet sich dadurch, dass sich die verkehrlichen Problemstellungen sowie die gestalterischen Defizite auf die gesamte Ortsdurchfahrt mit den drei Schwerpunktbereichen "Ortseinfahrt Süd", "Ortsmitte" und "Ortseinfahrt Nord" beziehen.

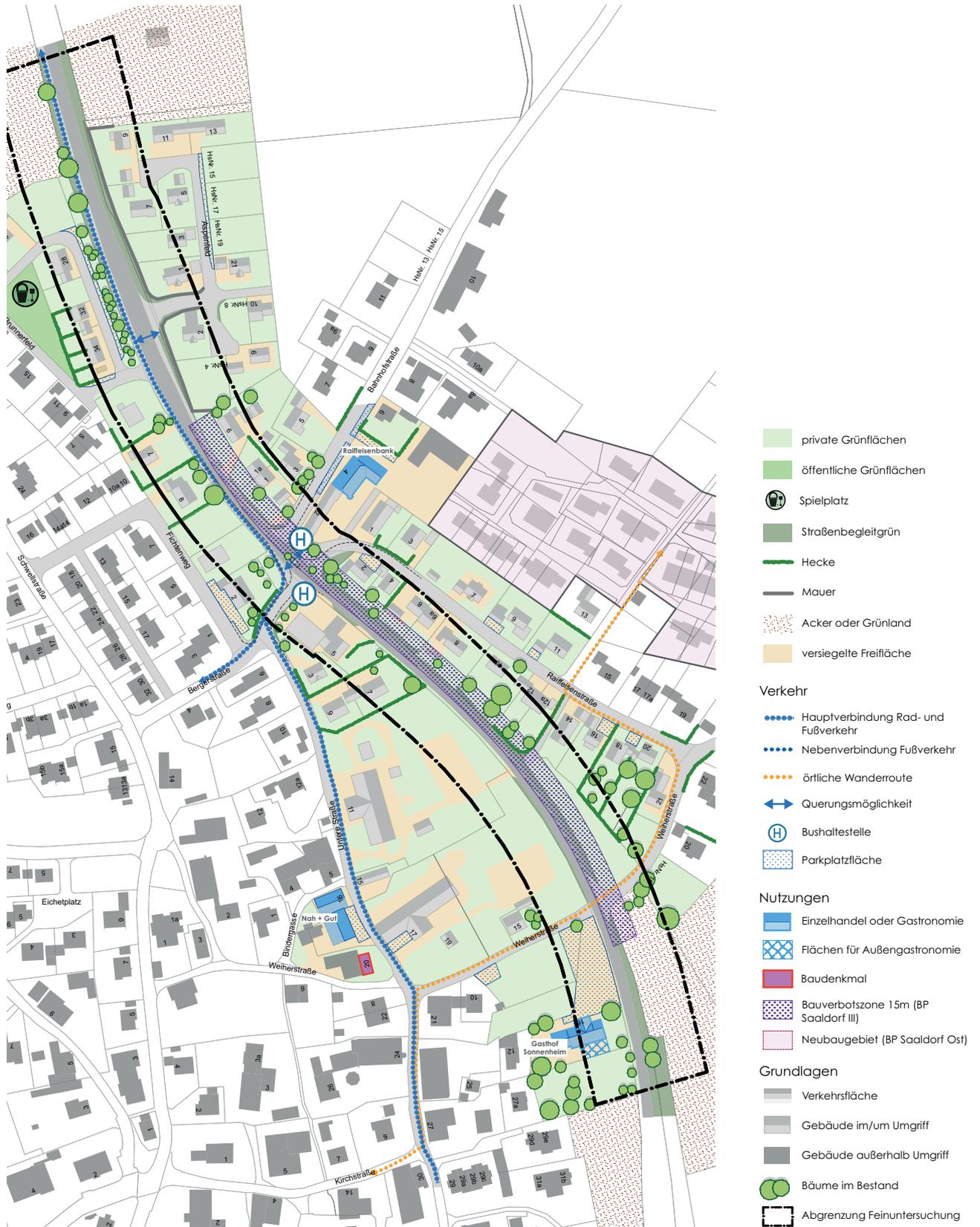


Abb. 24: Karte Grundlagenermittlung im Feinuntersuchungsbereich Saaldorf

### 3.2.1 Grundlagenermittlung Saaldorf

Nach einer Ortsbegehung durch DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH wurde der Bestand erhoben, in einer Grundlagenkarte dargestellt und mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt. Die Grundlagenermittlung zur Feinuntersuchung in Saaldorf stellt den Bestand mit den Aktualisierungen und Ergänzungen im Vergleich zur Bestandsaufnahme der OEP 2016 entlang der BGL 3 in Saaldorf dar. Dabei stehen folgende Themenfelder im Fokus der Untersuchung: "Grün- und Freiflächen", "Verkehr", "Nutzungen" und "Grundlagen". In dieser Grundlagenkarte werden beispielsweise die öffentlichen / privaten Grünflächen mit Heckenstrukturen sowie die versiegelten Freiflächen dargestellt. Darüber hinaus finden sich die Hauptverkehrsverbindungen für den Fuß- und Radverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie den ruhenden Verkehr in der Grundlagenkarte. Im Themenfeld der Nutzungen werden Einzelhandels- und Gastronomieflächen inkl. deren Außengastronomieflächen dargestellt sowie Baudenkmäler markiert. Außerdem wurden die Neubaugebietsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Saaldorf Ost“ sowie Bauverbotszonen (15m) entlang der Ostseite der Seestraße in den Plan aufgenommen.

### 3.2.2 Bestandsanalyse Saaldorf

Basierend auf der Grundlagenermittlung werden in der folgenden Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese zeigen die vorhandenen Missstände als Defizite und Konflikte im Feinuntersuchungsgebiet. Anschließend werden die derzeitigen vorhandenen Qualitäten und die sich für das Gebiet ergebenden Potenziale dargestellt.

Im Rahmen der Analyse fallen entlang der Ortsdurchfahrt der BGL 3 in Saaldorf besonders die verbesserungsfähigen Ortseingänge auf, an denen erhöhte Einfahrts- / bzw. Durchfahrtsgeschwindigkeiten sowie Lärmbelastungen auftreten. Insbesondere an der südlichen Ortseinfahrt fehlt eine städtebauliche Kante zur Ausbildung eines gefassten Raums, der zudem das markante Ortsbild Saaldorfs ergänzen und zu Geschwindigkeitsreduzierungen führen kann. Durch die hohen Verkehrszahlen und die fehlenden Fußwege und Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr stellt sich die BGL 3 in Saaldorf insgesamt als verkehrsdominierter Straßenraum mit deutlicher Barrierewirkung zwischen den westlich und östlich gelegenen Siedlungsstrukturen dar.



Abb. 25: Fehlende städtebauliche Kante an der Ortseinfahrt Süd



Abb. 26: Bereich mit erhöhter Geschwindigkeit an der Ortseinfahrt Nord



Abb. 27: Bereich mit geringer Aufenthaltsqualität



In Saaldorf ist die prägnante Siedlungsstruktur mit den ortsbildprägenden Hofstrukturen und Baudenkmalern, wie die Pfarrkirche St. Martin sowie Wohnstallhäuser, als hohe Qualität hervorzuheben, die von der Ortsdurchfahrt BGL 3 aus ersichtlich ist.

Insbesondere im Bereich der Ortseinfahrten im Norden und Süden bieten die Bereiche zur Aufwertung der Ortseingänge inkl. der Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung ein hohes Potenzial. Auf Grund der fehlenden räumlichen Fassung an den Ortseingängen fehlt die erkennbare Kennzeichnung der Einfahrt in den Ort. Zudem bestehen in Saaldorf zahlreiche Radwege- und Wanderwegeverbindungen, die durch die Schaffung von komplementierenden Wegeverbindungen und insbesondere durch die Integration von Querungsmöglichkeiten in ihrer Nutzbarkeit deutlich verbessert werden können.

Eine weitere Qualität stellen die Bestandsbäume entlang der BGL 3 dar, die durch ergänzende straßenbegleitende Baumpflanzungen und Begleitgrün erhöht werden kann. Die Fassung des Straßenraums würde dadurch verbessert.

Zusätzlich bieten die unbebauten Flächen im Innenbereich und der Ortsabrundung Möglichkeiten zur Wohnraumschaffung. Darüber hinaus kann über eine Lückenbebauung im Bereich des Ortsrandes die Ausbildung einer klaren städtebaulichen Kante zur Abgrenzung der Siedlungsstruktur nach außen erzeugt werden.



Abb. 29: Bereich in der Ortsmitte mit Flächen mit Aufwertungspotenzial im Eigentum der Gemeinde



Abb. 30: Flächen zur Ortsabrundung im Bereich Ortseingang Süd

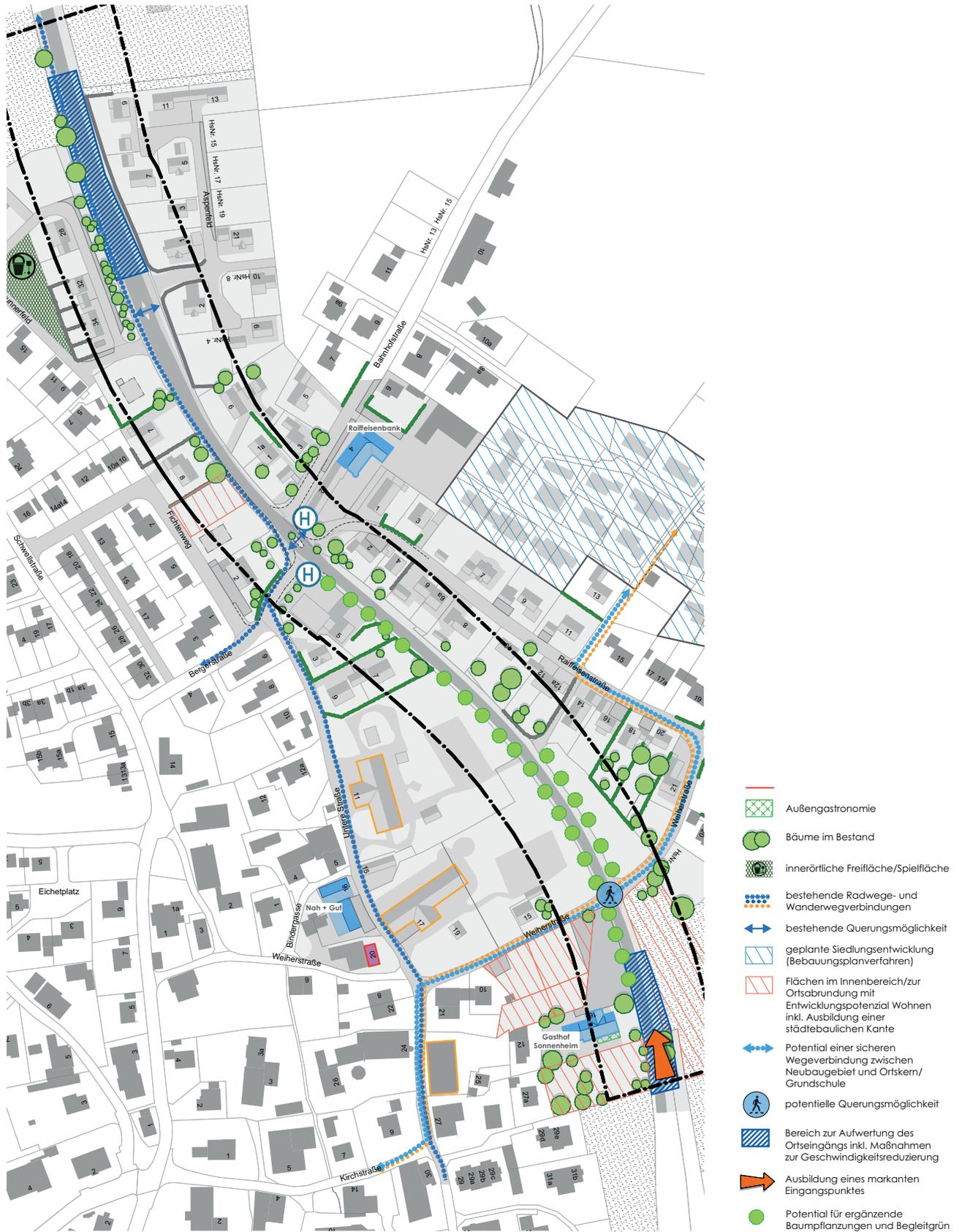


Abb. 31: Karte zur Analyse der Konflikte und Defizite im Feinuntersuchungsbereich Saaldorf

### 3.3 Grobkonzept und Maßnahmen FU Saaldorf

-  Ordnung des Kreuzungsbereichs
  -  Gestaltung des öffentlichen Raums
  -  Fahrbahnversatz durch Mittelinsel, Fahrbahnaufweitung
  -  Gestaltung der Lärmschutzwand
  -  Durchgrünung des Straßenraums
  -  Ausbau der Fuß- und Radverkehrsanlagen inkl. Überwege
  -  Gestaltung des Ortseingangs
  -  Einzelhandel oder Gastronomie
  -  soziale Infrastruktur oder Verwaltung
- Grundlagen
-  Abgrenzung Feinuntersuchung
  -  Ortsdurchfahrt Seestraße
  -  Siedlungsbereich

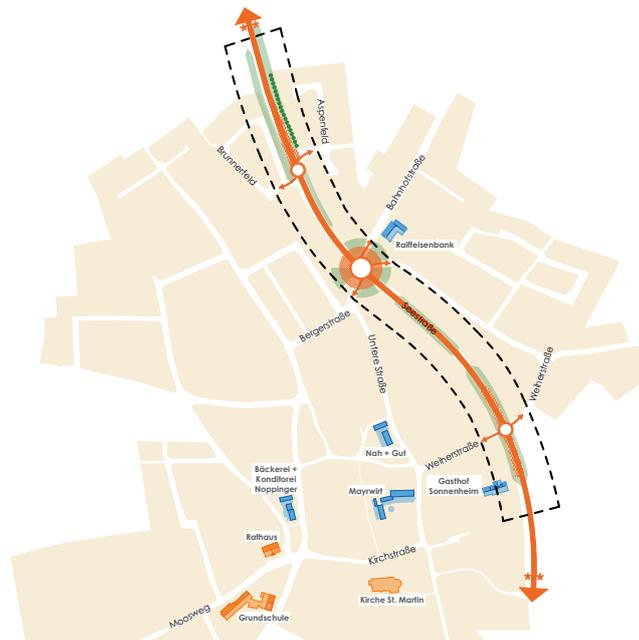


Abb. 32: Übersichtskarte zum Grobkonzept in Saaldorf

#### 3.3.1 Grobkonzept Bereich Ortseinfahrt Süd

Auf Grundlage der Bestandsanalyse der Ortseinfahrt Süd in Saaldorf – im Kreuzungsbereich der Weihenstraße und Seestraße - haben sich Handlungsschwerpunkte und Ziele für die Entwicklung eines Grobkonzeptes ergeben. Die Ortseinfahrt Süd ist durch die hohe Verkehrsbelastung, die überhöhten Einfahrtsgeschwindigkeiten in den Ort sowie die fehlende räumliche Fassung ein stark verkehrsdominierter Raum.

Die Zielsetzung für das Feinuntersuchungskonzept ist deshalb die Ausbildung markanter Eingangspunkte am südlichen Ortseingang in der Seestraße, welche die Einfahrts- und Durchfahrtsgeschwindigkeiten reduzieren und gleichzeitig eine räumliche Fassung der Ortsdurchfahrt schaffen. Zudem ermöglicht eine neue Querungsmöglichkeit im Kreuzungsbereich Seestraße und Weihenstraße einen sicheren Überweg für Fußgänger:innen.

Im Sinne der Zielsetzungen werden zwei versetzte Mittelinseln zur Verkehrsberuhigung sowie zur sicheren Querung der Seestraße vorgesehen. Im Bereich des Ortseingangs Süd liegen bereits Planungen zur Errichtung der Mittelinseln vor (siehe Abbildung 31).

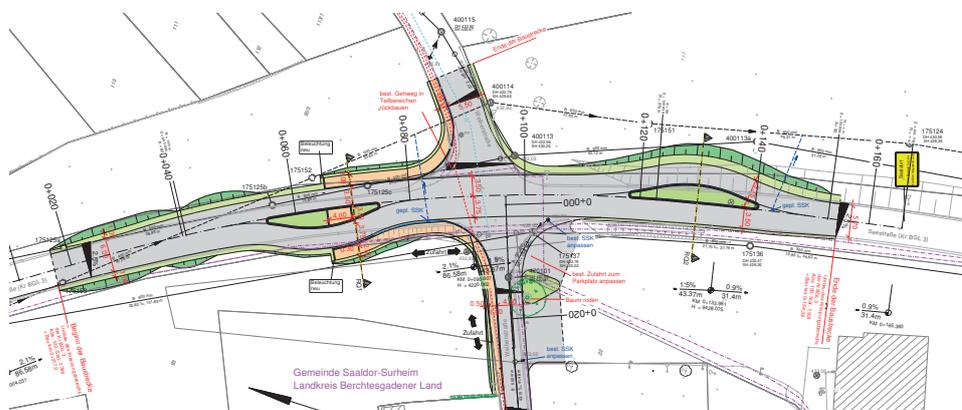


Abb. 33: Lageplan Verkehrsplanung Saaldorf Süd

Laut Einschätzungen des Verkehrsplanungsbüros Schmidt & Potamitis tragen die geplanten Mittelinseln zur gewünschten Geschwindigkeitsreduzierung bei und entsprechen weitgehend der RAS 06. Bereits im Jahr 2023 sollen die Mittelinseln laut Staatlichem Bauamt Traunstein umgesetzt werden. Um den Ortseingang räumlich zu fassen und einen wahrnehmbaren Ortseingang zu schaffen, wird dieser anhand eines plakativen Ortseingangsschildes markiert. Da eine Bebauung zur räumlichen Fassung des Ortseingangs nur als langfristiges Ziel ausgegeben und umgesetzt werden kann, soll die Markierung des Ortseingangs durch ein anderes bauliches Element kenntlich gemacht werden. Die genaue Ausgestaltung dieser Ortseingangsschilder als Tafel, Fahne, durch Einzelbuchstaben oder in anderer Form ist im Rahmen der Maßnahmenumsetzung zu bestimmen. Ergänzende beidseitige Baumreihen mit Straßenbegleitgrün sowie Hecken und / oder Staudenpflanzungen fassen die Ortseinfahrt räumlich ein. Des Weiteren verläuft straßenbegleitend zur BGL 3 ein neu zu schaffender 2,5 m breiter Geh- und Radweg inkl. Baumreihe und Staudenbeet, um den Kreuzungsbereich der Seestraße / Weiherstraße mit der Ortsmitte zu verbinden. Zusammen mit Baumpflanzungen entlang der Seestraße entsteht damit auch eine räumliche Begrenzung des Straßenraums in den Ort hinein, die zusätzlich die Verkehrsgeschwindigkeit reduziert und den Raum klar gliedern.

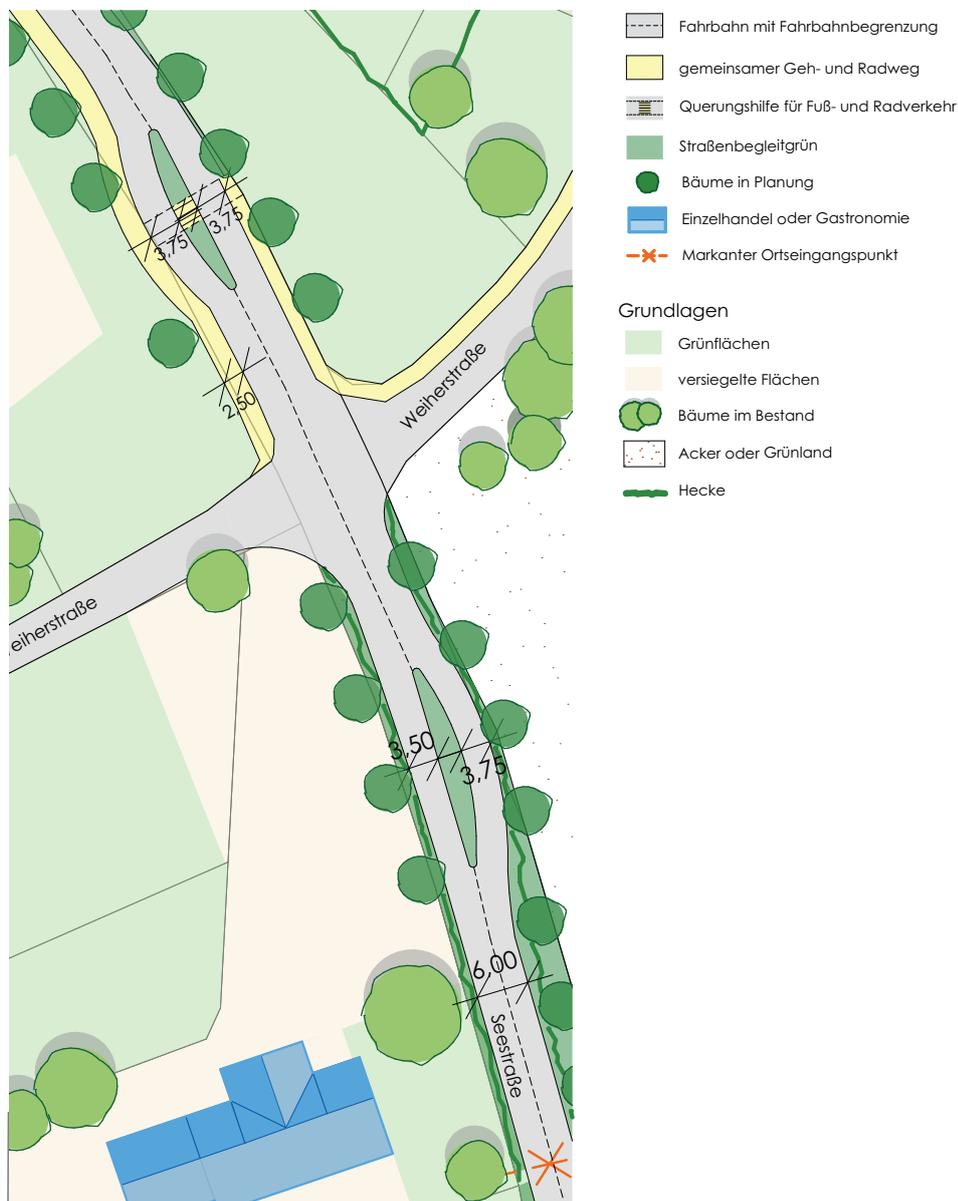


Abb. 34: Grobkonzept im Bereich Ortseingang Süd

### 3.3.2 Maßnahmenpaket Bereich Ortseingang Süd

Um das Grobkonzept für den Ortseingang Süd in Saaldorf umsetzen zu können, benötigt es eine Detailplanung zur verkehrsplanerischen und gestalterischen Aufwertung sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit des Fuß- und Radverkehrs. Im Zuge dessen ist vorgesehen, die Planung der Fußgängerquerung an der Weiherstraße inkl. Verbreiterung des Straßenquerschnittes umzusetzen. Weiter soll Straßenbegleitgrün beidseitig zwischen der Kreuzung Weiherstraße und dem Gasthof Sonnenheim sowie entlang der unbebauten Grundstücke an der Seestraße gepflanzt werden. Dazu sind Abstimmungen mit den Eigentümer:innen der angrenzenden Grundstücke erforderlich.

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>FU2</b>	<b>Maßnahmen zur verkehrsplanerischen und gestalterischen Aufwertung sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit des Ortseingangs Süd in Saaldorf auf Grundlage der Feinuntersuchungen</b>			
FU2.1	Bauliche Umsetzung der Fußgängerquerung Weiherstraße / Querungsinsele inkl. Anpassung des Straßenquerschnittes im Übergangsbereich zur Verkehrsberuhigung	1	B	●
FU2.2	Pflanzung von Straßenbegleitgrün beidseitig zwischen Kreuzung Weiherstraße und Gasthof Sonnenheim durch Baumreihen, Hecken- und/oder Staudenpflanzung	2	B/I	●
FU2.3	Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen entlang der unbebauten Grundstücke an der Seestraße	2	B/I	●

### 3.3.3 Grobkonzept Bereich Lagerhaus / Ortsmitte

Die Ortsmitte Saaldorfs ist durch die Durchfahrtsstraße BGL 3 geprägt und bietet wenig Aufenthaltsflächen. Als Zielsetzung wurde die Aufwertung der Ortsmitte durch Schaffung eines kleinen Aufenthaltsbereichs formuliert, durch die zusätzlich eine Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit erreicht werden soll.

Das Grobkonzept der Feinuntersuchung am Lagerhaus / in der Ortsmitte sieht die einheitliche Gestaltung einer Platzfläche auf Gemeindegrund, nordöstlich der BGL 3 vor, auf der ein überdachtes Bushaltstellenhäuschen mit einer integrierten Sitzgelegenheit, einer Mitfahrbank und einem Bücherschrank angebracht werden soll. Aus verkehrsplanerischer Einschätzung ist die Bewertung eines barrierefreien Ausbaus der Bushaltstellen nur im Rahmen weiterer detaillierterer Planungen möglich. Die Platzfläche ist optisch (durch Straßenbeläge) über die Querungshilfe mit der südwestlich der BLG 3 gelegenen, kleineren Platzflächen verbunden. Auch diese soll mit Sitzgelegenheiten, Fahrradstellplätzen und Pflanzbeeten gestaltet werden und einen überdachten Wartebereich enthalten. Der 2,5 m breite Geh- und Radweg entlang der Seestraße verbindet die Ortsmitte mit dem Kreuzungsbereich der Seestraße / Weiherstraße sowie der Ortszufahrt Nord.

-  Fahrbahn mit Fahrbahnbegrenzung
  -  gemeinsamer Geh- und Radweg
  -  Querungshilfe für Fuß- und Radverkehr
  -  Öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität
  -  Gestaltungselemente im öffentl. Raum
  -  Einzelhandel oder Gastronomie
  -  Straßenbegleitgrün
  -  Begrünungskonzept
  -  Bushalt
- Grundlagen
-  Gebäude im/um Umgriff
  -  Grünflächen
  -  versiegelte Flächen
  -  Bäume im Bestand
  -  Hecke



Abb. 35: Grobkonzept im Bereich Lagerhaus

### 3.3.4 Maßnahmenpaket Bereich Lagerhaus/Ortsmitte

In Saaldorfs Ortsmitte ist eine Detailplanung der zweigeteilten Platzfläche im Bereich der Bushaltestellen erforderlich, um die Ortsmitte verkehrsplanerisch und gestalterisch aufzuwerten. Das detaillierte Konzept soll die Prüfung von Möglichkeiten eines barrierefreien Ausbaus der Haltestellen, eines Begrünungskonzepts, zur Gestaltung neuer Wartehäuschen, zur Integration eines Bücherschranks sowie von Fahrradabstellanlagen enthalten. Zusätzlich ist die Etablierung einer Mitfahrbank inkl. Schilderauswahl vorgesehen.

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>FU 3</b>	<b>Maßnahmen zur verkehrsplanerischen und gestalterischen Aufwertung sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in der Ortsmitte in Saaldorf auf Grundlage der Feinuntersuchungen</b>			
FU3.1	Detailplanung der zweigeteilten Platzflächen im Bereich der Bushaltestellen inkl.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von Möglichkeiten eines barrierefreien Ausbaus der Haltestellen,</li> <li>• Begrünungskonzept,</li> <li>• Gestaltung neuer Wartehäuschen,</li> <li>• Integration eines Bücherschranks,</li> <li>• Integration Fahrradabstellanlagen.</li> </ul>	3	K	
FU3.2	Installation und Etablierung einer Mitfahrbank inkl. Schilderauswahl zu Angabe des Fahrziels	3	I	

### 3.3.5 Grobkonzept Bereich Ortseinfahrt Nord

Der Bereich der Ortseinfahrt Nord ist durch hohe Einfahrtsgeschwindigkeiten einer damit einhergehenden erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Das Grobkonzept der Feinuntersuchung sieht die Begrenzung der Einfahrts- und Durchfahrtsgeschwindigkeiten vor und verbessert die Fuß- und Radverkehrssituation in diesem Bereich.

Für den Bereich der Ortseinfahrt Nord werden zwei Varianten vorgeschlagen, welche die Grundlagen für weitere detailliertere Planungen darstellen.

Beide Varianten verfolgen die Ziele des verminderten Lärmeintrags, der Geschwindigkeitsreduzierung und der Fassung des Ortseingangs. Dazu gleichen sich die beiden Varianten in der Markierung des Ortseingangs im Süden, beispielsweise durch ein prägnantes Ortseingangsschild, der Begrünung oder künstlerischen Gestaltung der Lärmschutzwand und der Ausbildung einer Mittelinsel nördlich des Kreuzungsbereichs mit einem Verschwenk der Fahrbahn zur Geschwindigkeitsreduzierung. Durch die Mittelinsel wird der Straßenquerschnitt vergrößert, wodurch in den bestehenden Geh- und Radweg eingegriffen wird. Zur Prüfung der Fuß- und Radwege Führung mit durchgängig 2,5 m Breite Richtung Norden, wurden zwei Varianten für die Ortseinfahrt Nord ausgearbeitet.

In der Variante 1 wird der durchgängige 2,5 m breite Geh- und Radweg, der Richtung Norden und Süden an der BGL 3 entlangführt, über das Brunnerfeld und die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche verlagert. Die Verlagerung des Geh- und Radwegs auf die landwirtschaftliche Fläche macht einen Eingriff in Privatgrund notwendig. Nördlich des Siedlungsbereichs verschwenkt der Geh- und Radweg zurück entlang der BGL 3. Dadurch, dass die Mittelinsel nördlich des Kreuzungsbereichs zur Geschwindigkeitsreduzierung geplant wird, ist der Straßenquerschnitt in diesem Bereich breiter als im Bestand. Durch den Verschwenk wird in dieser Variante nicht in die bestehende straßenbegleitende Begrünung mit der Wallaufschüttung eingegriffen und der Geh- und Radweg kann durchgängig mit einer Breite von 2,5 m ausgestaltet werden.

In der Variante 2 bleibt der Geh- und Radweg straßenbegleitend zur BGL 3 bestehen. Dadurch, dass die Seestraße durch das Ausbilden der Mittelinsel verbreitert werden muss, verlagert sich der Geh- und Radweg wenige Meter Richtung Westen. Somit wird in den aufgeschütteten Wall eingegriffen. Um den Höhenunterschied auszugleichen und die Wallanlage mit der Vegetation zu sichern, wird eine Stützmauer errichtet.

Die Varianten zeigen unterschiedliche Lösungsansätze im Bereich Ortseingang Nord, die grundsätzlich die Zustimmung von Gemeindeverwaltung, Staatlichem Bauamt und Lenkungskreis erhalten haben. Welche der beiden Varianten in eine weitere Detailplanung überführt wird, hängt von Flächenverfügbarkeiten privater Grundstücke und der weiteren Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein ab.

### 3.3.6 Maßnahmenpaket Bereich Ortseinfahrt Nord

Zur Umsetzung des Grobkonzepts im Bereich der Ortseinfahrt Nord wird eine verkehrliche Detailplanung zur Geschwindigkeitsbegrenzung am Ortseingang benötigt. Weitere Maßnahmen sind die Pflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen östlich der Seestraße, die Erarbeitung sowie Umsetzung eines Gestaltungskonzeptes zur Aufwertung der Lärmschutzwand östlich der BGL 3. Für die Variante 1 des Grobkonzeptes sind in diesem Bereich Abstimmungen mit den Eigentümer:innen der angrenzenden Grundstücke erforderlich.

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>FU4</b>	<b>Maßnahmen zur verkehrsplanerischen und gestalterischen Aufwertung sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit des Ortseingangs Nord in Saaldorf auf Grundlage der Feinuntersuchungen</b>			
FU4.1	Verkehrliche Detailplanung einer Verschwenkung zur Geschwindigkeitsreduzierung inkl. erforderlicher Abstimmung der Lage mit dem staatlichen Bauamt bzw. der Verkehrsbehörde beim Landratsamt BGL	1	K	●
FU4.2	Pflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen östlich der Seestraße, beginnend nach dem letzten bebauten Grundstück	2	B/I	●
FU4.3	Erarbeitung Gestaltungskonzept (Begrünung/Kunst...) der Lärmschutzwand östlich der BGL3 unter Einbezug der Bürgerinnen und Bürger von Saaldorf-Surheim	3	K/I	●
FU4.4	Umsetzung des Gestaltungskonzeptes der Lärmschutzwand	3	B	●

### 3.3.7 Übergeordnetes Maßnahmenpaket für Saaldorf

Als übergeordnete Maßnahmen werden in Saaldorf die Aufnahme eines Geh- und Radwegs entlang der Seestraße in das Radwegekonzept des Landkreises, die Planung und bauliche Umsetzung eines durchgängigen Rad- und Fußweges entlang der Westseite der Seestraße sowie die Erarbeitung und Umsetzung von Gestaltungsideen zur Markierung der Ortseingänge vorgesehen.

Feinuntersuchungsbereiche / weitere Planungen				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>FU1</b>	<b>Maßnahmen zur verkehrsplanerischen und gestalterischen Aufwertung sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit der Ortsdurchfahrt Seestraße (BGL3) auf Grundlage der Feinuntersuchungen</b>			
FU1.1	Aufnahme eines Geh- und Radwegs entlang der Seestraße in das Radwegekonzept des Landkreises	2	H	●
FU1.2	Detailplanung zur Realisierung eines durchgängigen Rad- und Fußweges entlang der Westseite der Seestraße (BGL3) <ul style="list-style-type: none"> <li>Prüfung bzw. Detailplanung möglicher Rad- und Fußwegeführung am Ortseingang Nord/Brunnerfeld</li> </ul>	2	K	●
FU1.3	Bauliche Umsetzung des durchgängigen Rad- und Fußweges entlang der Westseite der Seestraße (BGL3)	2	B	●
FU1.4	Erarbeitung möglicher Gestaltungsideen zur Markierung der Ortseingänge unter Einbezug der Bürgerinnen und Bürger von Saaldorf-Surheim	3	K/I	●
FU1.5	Bauliche Umsetzung der Markierung der Ortseingänge	3	B	●



Abb. 36: Grobkonzept im Bereich Ortseingang Nord Variante 1



Abb. 37: Grobkonzept im Bereich Ortseingang Nord Variante 2

#### Verkehr

-  Fahrbahn mit Fahrbahnbegrenzung
-  gemeinsamer Geh- und Radweg
-  Querungshilfe für Fuß- und Radverkehr
-  Straßenbegleitgrün
-  Bäume in Planung
-  Markanter Ortseingangspunkt

#### Grundlagen

-  Gebäude im/um Umgriff
-  Gebäude außerhalb Umgriff
-  Grünflächen
-  versiegelte Flächen
-  Bäume im Bestand
-  Acker oder Grünland
-  Hecke
-  Begrünte Lärmschutzwand

### 3.4 Grundlagenermittlung und Analyse FU Surheim

In der OEP 2016 wurden zwei Feinuntersuchungsbereiche in Surheim zur städtebaulichen und gestalterischen Neuordnung als zentraler Nahversorgungsbereich und Knotenpunkt wichtiger fußläufiger Verbindungen (unter Einbeziehung der Eigentümer:innen) definiert, die sich an der Helfau und in der Ortsmitte befinden.

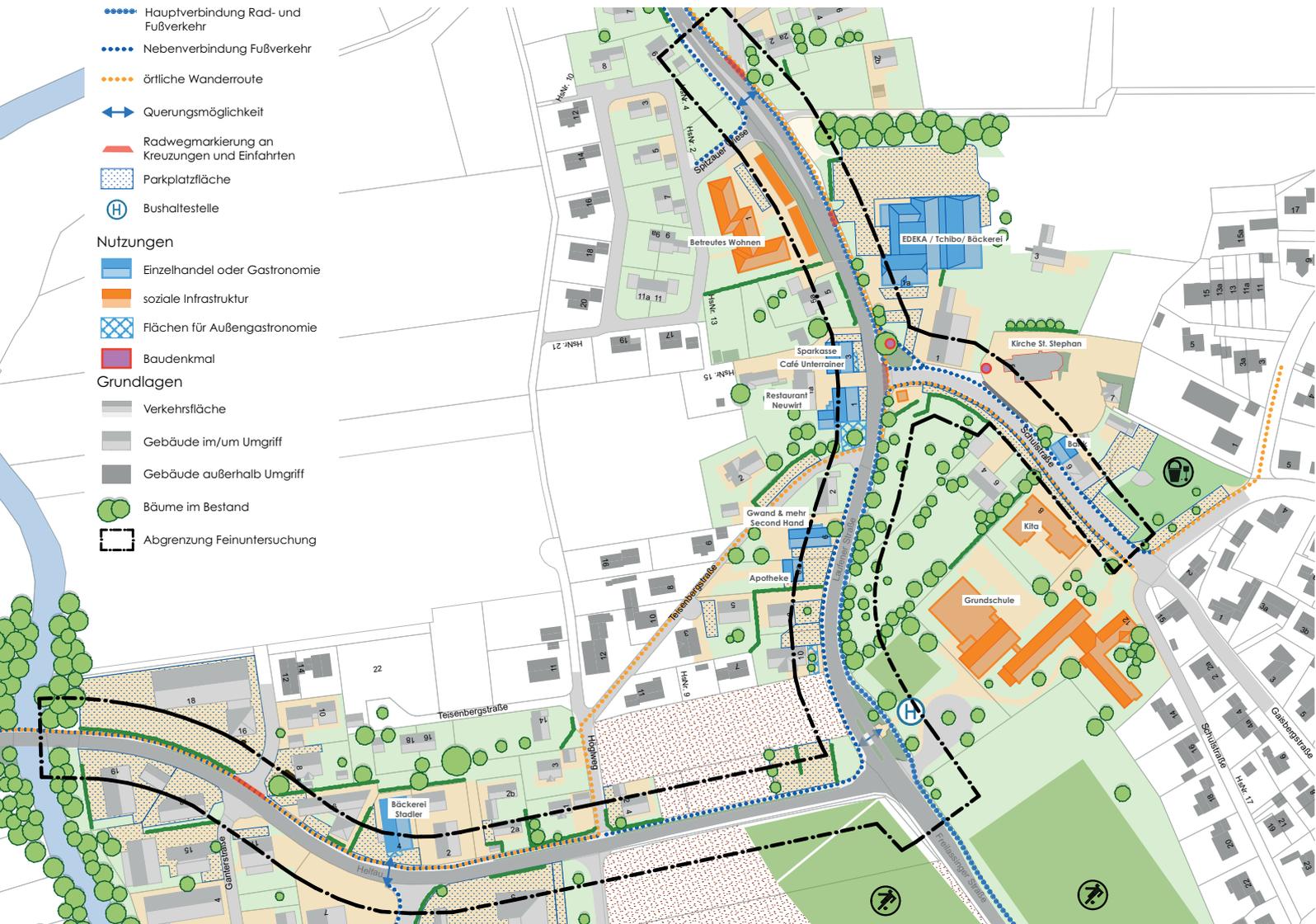
Der Feinuntersuchungsbereich der Fortschreibung der OEP hat sich in Surheim im Vergleich zu den zwei vorgeschlagenen Feinuntersuchungsbereichen aus der OEP 2016 (Ortsmitte und Helfau) so vergrößert, dass sich der Feinuntersuchungsbereich vom westlichen Ortseingang in der Helfau bis zur Freilassingener Straße (BGL 2) und über die Ortsmitte bis zum nördlich gelegenen Baugebiet Spitzauer Wiese erstreckt. Dieser Vergrößerung wurde auf Grundlage eines Vorschlags von DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH mit der Gemeindeverwaltung und dem Lenkungsreis abgestimmt, da die städtebaulichen Missstände und hohen Verkehrsbelastungen auch auf den verbindenden Straßenstücken zwischen Helfau und dem Baugebiet Spitzauer Wiese auftreten.

#### 3.4.1 Grundlagenermittlung Surheim

Nach einer Ortsbegehung durch DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH wurde der Bestand erhoben und in einer Grundlagenkarte dargestellt und mit der Gemeindeverwaltung und dem Lenkungsreis abgestimmt. Die Grundlagenermittlung der Feinuntersuchung in Surheim stellt den Bestand mit den Aktualisierungen und Ergänzungen im Vergleich zur Bestandsaufnahme der OEP 2016 entlang der Kreisstraße BGL 2 und der Helfau in Surheim dar. Dabei stehen folgende Themenfelder im Fokus der Untersuchung:

- Grün- und Freiflächen**
  - private Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
  - Spielplatz
  - Straßenbegleitgrün
  - Hecke
  - Mauer
  - Sportplatz
  - Acker oder Grünland
  - versiegelte Freifläche
- Verkehr**
  - Hauptverbindung Rad- und Fußverkehr
  - Nebenverbindung Fußverkehr
  - örtliche Wanderroute
  - Querungsmöglichkeit
  - Radwegmarkierung an Kreuzungen und Einfahrten
  - Parkplatzfläche
  - Bushaltestelle
- Nutzungen**
  - Einzelhandel oder Gastronomie
  - soziale Infrastruktur
  - Flächen für Außengastronomie
  - Baudenkmal
- Grundlagen**
  - Verkehrsfläche
  - Gebäude im/um Umgriff
  - Gebäude außerhalb Umgriff
  - Bäume im Bestand
  - Abgrenzung Feinuntersuchung

Abb. 38: Karte Grundlagenermittlung im Feinuntersuchungsbereich Surheim



“Grün- und Freiflächen”, “Verkehr”, “Nutzungen” und “Grundlagen”.

In Surheim werden beispielsweise die Aufteilungen der privaten / öffentlichen Grünflächen dargestellt, sowie Abgrenzungen durch Hecken oder Mauern und versiegelte Freiflächen. Verkehrliche Themen spielen in Surheim eine große Rolle. In der Karte der Grundlagenermittlung werden die Haupt- und Nebenverbindungen des Rad- und Fußverkehrs sowie bestehende Querungsmöglichkeiten dargestellt. Zudem können die Flächen für den ruhenden Verkehr und die Bushaltestellen für den öffentlichen Verkehr abgelesen werden. In Surheim besteht in der Ortsmitte eine Vielzahl an Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen sowie verschiedene soziale Infrastruktureinrichtungen, die ebenfalls in der Karte abgebildet werden.

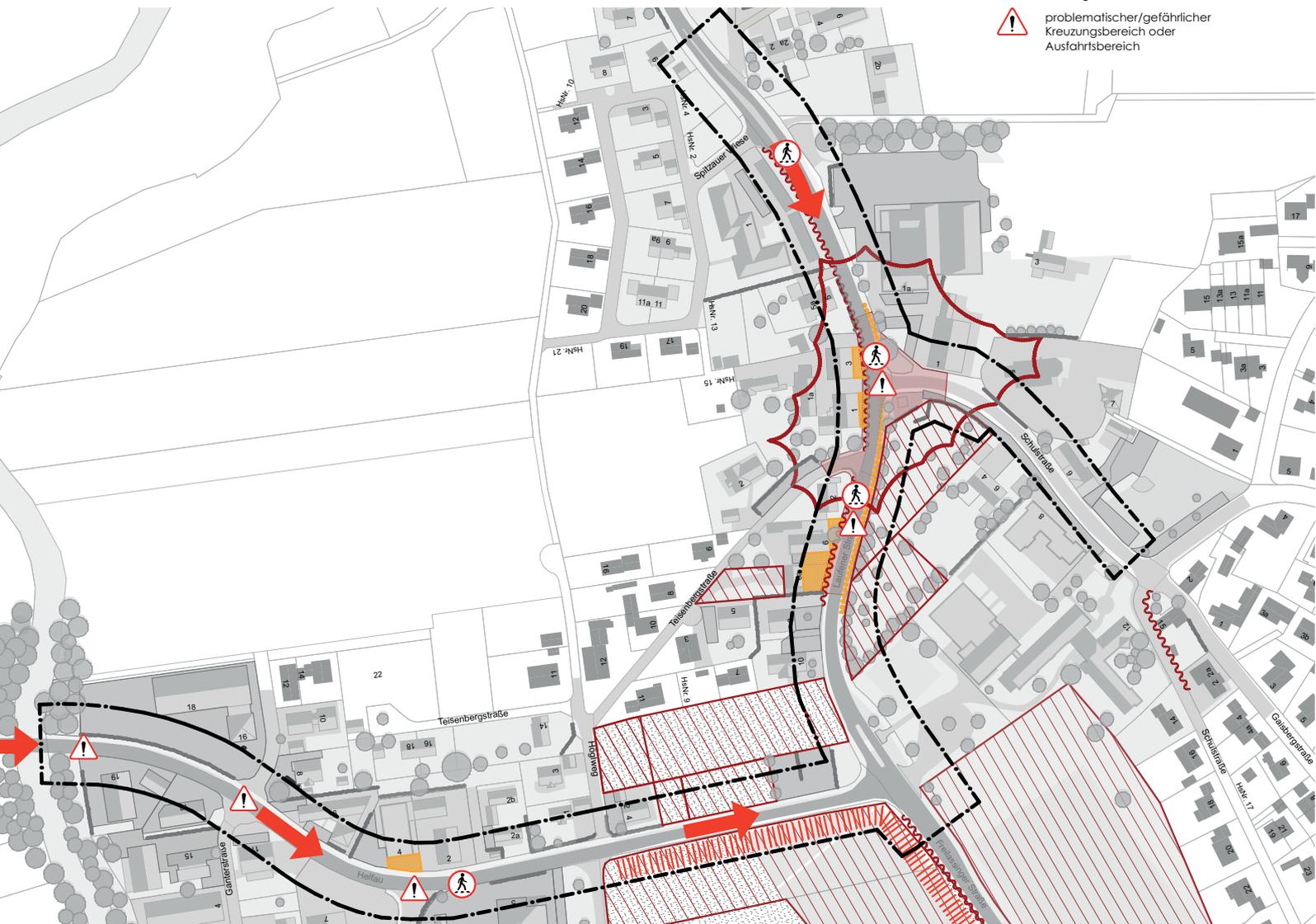
### 3.4.2 Bestandsanalyse Surheim

Basierend auf der Grundlagenermittlung werden in der folgenden Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese zeigen die vorhandenen Missstände als Defizite und Konflikte im Feinuntersuchungsgebiet. Anschließend werden die vorhandenen Qualitäten und die sich für das Gebiet in Surheim ergebenden Potenziale dargestellt.

In Surheim fällt den verbesserungsfähigen Ortseingängen / Ortsrändern im Rahmen der Bestandsanalyse ein besonderes Gewicht zu. Hier entstehen aufgrund der überhöhten Einfahrts- und Durchfahrtsgeschwindigkeit sowie fehlender Querungsmöglichkeiten und gefährlicher Kreuzungssituationen Konflikte sowohl im Bereich der Helfau als auch in der Ortsmitte.

-  verbesserungsfähiger Ortseingang/Ortsrand
-  Ortskern mit geringem Bezug zu den umgebenden Siedlungsbereichen
-  untergenutzte Flächen im Innenbereich
-  zentraler Straßenraum mit geringer Aufenthaltsqualität
-  in ihrer Funktion beeinträchtigte Vorbereiche
-  Haupt Rad- und Fußwegeverbindung auf nutzungsarmer Straßenseite
-  überhöhte Einfahrts-/ Durchfahrtsgeschwindigkeit
-  fehlende Querungsmöglichkeit
-  fehlender oder mangelhafter Fußweg
-  problematischer/gefährlicher Kreuzungsbereich oder Ausfahrtsbereich

Abb. 39: Karte zur Analyse der Konflikte und Defizite im Feinuntersuchungsbereich Surheim



Darüber hinaus steht die Ortsmitte im Bereich der Laufener- / Freilassinger- und Schulstraße im Fokus der Analyse. Der Ortskern weist einen geringen Bezug zu den umgebenden Siedlungsbereichen auf, da diese durch den zentralen Straßenraum, der ein hohes Verkehrsaufkommen in Kombination mit einer geringen Aufenthaltsqualität zeigt, von der Umgebung getrennt wird. Zudem stellen die zahlreichen untergenutzten Flächen im Innenbereich einen Kontrast zu den umliegenden Siedlungsstrukturen dar.

Die vielen aktiven Nutzungen entlang der Laufener- und Freilassinger Straße weisen beeinträchtigte Vorbereiche mit geringen Aufenthaltsqualität auf, da diese vorwiegend zum Parken von PKWs genutzt werden. Das rückwärtige Ausparken der Fahrzeuge auf die Laufener Straße führt zu zusätzlichen Konflikten und gefährlichen Situationen. Die vorhandene Hauptfuß-/radwegroute führt in Surheims Ortsmitte auf der nutzungsarmen Straßenseite an den untergenutzten Flächen im Osten der Laufener- und Freilassinger Straße entlang. Zur Erreichung der Nutzungen auf der Westseite werden dadurch Querungen der Straße provoziert. Auf der westlichen Seite der Laufener- und Freilassinger Straße fehlt weitestgehend ein Fußweg. Wenn dieser vorhanden ist, ist dieser mangelhaft gestaltet.



Abb. 40: konfliktreiche Parksituation im Bereich der Ladenvorzone sowie fehlender Gehweg entlang der Straßenseite mit aktiven Nutzungen



Abb. 41: untergenutzte Fläche in der Ortsmitte und fehlende Aufenthaltsqualität



Abb. 42: Bereich mit erhöhter Geschwindigkeit

In Surheim liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Potenzial zur Stärkung der Ortsmitte aufgrund des funktionalen und räumlichen Zusammenhangs, der sich im Bereich der Laufener-/ Freilassinger- und Schulstraße darstellt. Dieser wird durch die Konzentration der zentrumsnahen Nutzungen, wie dem Nahversorger, einer Apotheke und einem Bäcker, sozialen Infrastruktureinrichtungen im Ortszentrum, außergastronomischen Einrichtungen, Vorbereiche der aktiven Nutzungen mit Aufwertungspotenzial, zwei Baudenkmäler, der Kirche als identitätsstiftendes Element und den Straßenraum mit Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität definiert. Zudem bestehen Radwege- und Wanderwegeverbindungen, die durch die Ortsmitte führen. Im Innenbereich bestehen darüber hinaus Flächen mit einem Entwicklungspotenzial für Wohnen in der Ortsmitte.



Abb. 43: aktive Nutzungen in der Ortsmitte von Surheim



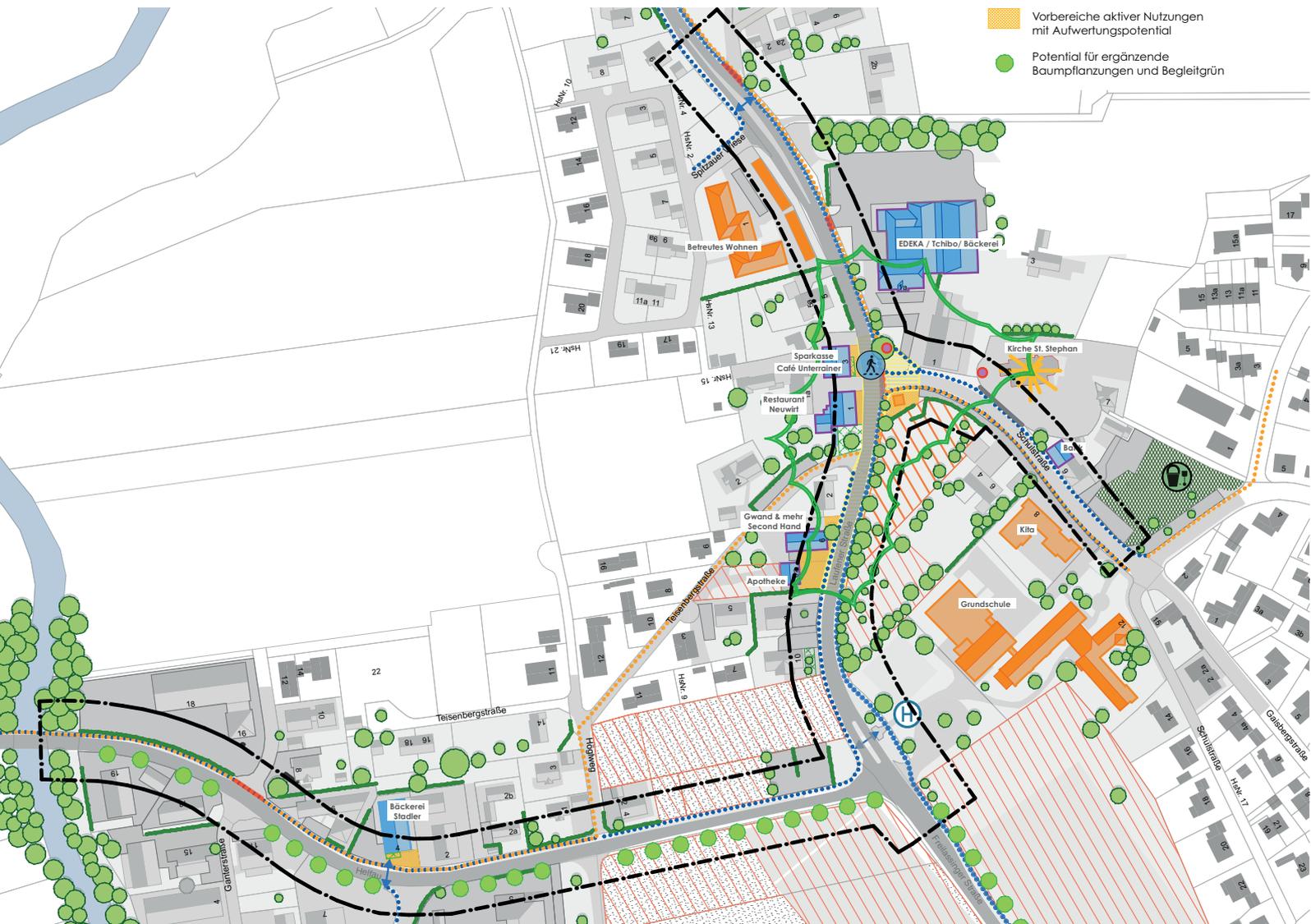
Abb. 44: Straßenraum mit Potenzial zur Aufwertung



Abb. 45: Außengastronomiefläche im Ortskern

- zentrumsnahe Nutzungen
- soziale Infrastruktur im Ortszentrum
- Baudenkmal
- innerörtliche Freifläche/Spielfläche
- Bäume im Bestand
- identitätsstiftendes Element
- Außengastronomie
- bestehende Radwege- und Wanderwegverbindungen
- Radwegmarkierung an Kreuzungen und Einfahrten
- bestehende Querungsmöglichkeit
- Potential zur Stärkung der Ortsmitte auf Grund des funktionalen und räumlichen Zusammenhangs
- Flächen im Innenbereich/zur Ortsabrundung mit Entwicklungspotenzial Wohnen inkl. Ausbildung einer städtebaulichen Kante
- potentielle Querungsmöglichkeit
- Straßenraum mit Potential zur Aufwertung im Hinblick auf Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität
- Vorbereiche aktiver Nutzungen mit Aufwertungspotential
- Potential für ergänzende Baumpflanzungen und Begleitgrün

Abb. 46: Karte zur Analyse der Qualitäten und Potenziale im Feinuntersuchungsbereich Surheim



### 3.5 Grobkonzept und Maßnahmen FU Surheim



Abb. 47: Übersichtskarte zum Grobkonzept in Saaldorf

#### 3.5.1 Grobkonzept Bereich Ortsmitte Surheim

In der Ortsmitte Surheim sind vor allem die ungeordnete Parksituation, die mangelnde Aufenthaltsqualität sowie das Fehlen einer Querungsmöglichkeit in Verbindung mit den unterrepräsentativen Vorbereichszonen an der Westseite der Laufener Straße zu lösen. Für die Ortsmitte in Surheim wurden deshalb für das Grobkonzept die Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeiten, die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung der Ortsmitte sowie die Aufwertung der Vorbereiche und Schaffung einer durchgängigen Fußwegeverbindung entlang der aktiven Nutzungen als Ziele formuliert.

Durch eine einheitliche Gestaltung im Kreuzungsbereich Schulstraße / Laufener Straße und das Aufstellen von Sitzelementen entsteht eine neue Fläche zum Verweilen in der Ortsmitte. Der nötige Platz hierfür wird unter anderem durch die Entfernung des Infopavillions geschaffen. Der Bereich um den Brunnen auf der Nordseite der Schulstraße bleibt erhalten.

Entlang der aktiven Nutzungen an der Westseite der Laufener Straße entsteht ebenfalls eine einheitlich gestaltete Vorbereichsfläche auf der Besucher:innen und Nutzer:innen genügend Platz zum Ankommen vor den Ladeneinheiten haben. Hier entsteht nun auch genügend Platz zur Nutzung der Fläche als Außenbereich. Eine Querungsinsel südlich des Gastronomiebetriebs erleichtert die Querung zwischen diesen beiden neuen Bereichen und sorgt für eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Ortsmitte.

Zur Verbesserung der Parksituation werden die Parkplätze entlang der Westseite der Laufener Straße als Längsparker neu angeordnet. So kann ein Rückwärtsausparken auf die Laufener Straße verhindert werden. Damit auch in Fahrtrichtung Nord Parkplätze in der Ortsmitte angeboten werden können, entstehen an der Ostseite gegenüber der Teisenbergstraße, vier weitere Längsparkplätze. Diese Parkplätze wurden im Lenkungs-kreis kontrovers diskutiert, da befürchtet wird, dass viele PKW-Fahrende trotz des Parkplatzangebotes gegen die Fahrtrichtung parken würden, um sich ein paar Meter Fußweg zu sparen.

Ergänzt wird das Angebot durch drei weitere Parkplätze entlang der Parkreihe an der Schulstraße. Somit ist ein ausreichendes Parkplatzangebot in der Ortsmitte sichergestellt, welches wiederum weniger konfliktreich angefahren werden kann.



Abb. 48: Grobkonzept im Bereich Ortsmitte

Zur Schaffung der Längsparker an der West- und Ostseite der Laufener Straße ist eine Verbreiterung der Straßenfläche in Richtung Osten und damit ein Eingriff auf Privatgrund erforderlich.

Zur besseren Erreichbarkeit der aktiven Nutzungen auf der Westseite der Laufener Straße wird auf der Westseite ein 2,0 m breiter durchgängiger Fußweg von der Ortsmitte bis zum Baugebiet "Spitzauer-Wiese" angelegt. Somit ist das sichere Erreichen der dortigen Nutzungen gewährleistet. Die Überlegungen zu einer zusätzlichen Querungshilfe sowie die Errichtung eines Gehweges auf der Westseite der Laufener Straße werden vom staatlichen Bauamt positiv bewertet.

Der Radverkehr wird weiterhin entlang der Ostseite der Laufener Straße geführt. Dieser wird im Bereich der Platzfläche im Kreuzungsbereich Laufener Straße / Schulstraße durch einen Grünstreifen abgetrennt, um Konflikte auf der Platzfläche zu vermeiden.

### 3.5.2 Maßnahmenpaket Bereich Ortsmitte

Zur Umsetzung des Grobkonzepts benötigt es eine Detailplanung zur freiraum- und verkehrsplanerischen Neugestaltung des Kreuzungsbereiches inkl. der Planung der Mittelinsel und der Parkplatzanordnung, der Gestaltung der Vorbereiche sowie ein Gestaltungskonzept für die Platz- und Pflanzflächen. Zusätzlich wird das Anbringen von Hinweisschildern zum besseren Auffinden vorhandener Parkplätze und die Suche nach einem Ersatzstandort für den Infopavillon sowie dessen Neugestaltung als Maßnahmen aufgenommen.

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>FU6</b>	<b>Maßnahmen zur verkehrsplanerischen und gestalterischen Aufwertung sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in der Ortsmitte in Surheim auf Grundlage der Feinuntersuchungen (FU2)</b>			
FU6.1	Freiraumplanerische und verkehrsplanerische Detailplanung zur Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Laufener Straße/Freilassingener Straße und Schulstraße inkl. : <ul style="list-style-type: none"> <li>Planung einer Mittelinsel zur Geschwindigkeitsreduzierung und als Querungshilfe</li> <li>Neuordnung der Längsparker auf der Westseite und ergänzende Parkplätze in der Schulstraße</li> <li>Gestaltung der Vorbereiche der Ladeneinheiten</li> <li>Gestaltungskonzept für Platz- und Pflanzflächen östlich der BGL2 im Kreuzungsbereich</li> </ul>	1	K	●
FU6.2	Anbringung von Hinweisschildern zum besseren Auffinden vorhandener Parkplätze in der Schul- und Teisenbergstraße	3	H	●
FU6.3	Wahl eines neuen Standorts für den Infopavillon und anschließende Verlagerung dessen inkl. gestalterischer Aufwertung	3	H	●

### 3.5.3 Grobkonzept Anschluss Baugebiet "Spitzauer-Wiese"

Sowohl mit der Gemeindeverwaltung als auch im Lenkungskreis wurde intensiv über den Bedarf und die Lage einer weiteren Verkehrsinsel als Fußgängerquerung diskutiert. Durch die bestehende Insel nördlich der Zufahrt zum Baugebiet "Spitzauer-Wiese" und die neue Querungsinsel südlich der Ortsmitte ist nur die Neuanlage einer Querungsinsel in der Mitte dieser beiden Möglichkeiten sinnvoll. Eine Platzierung in diesem Bereich hätte die Neuordnung des Zufahrtsbereichs des Nahversorgers und die Verlagerung der Parkplätze für Elektromobilität zur Folge, um hier Konflikte mit rückwärts ausparkenden Fahrzeugen zu verhindern. Da mit dem Bau der E-Parkplätze bereits vom Eigentümer nach Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde begonnen wurde, kann diese Konzeptlösung nicht mehr realisiert werden. Aus Sicht der Fachplaner:innen ist jedoch auch ohne die Realisierung dieser dritten Querungsinsel eine ausreichend sichere Erreichbarkeit der Ortsmitte gewährleistet. Wichtig ist dabei die Realisierung des durchgängigen Gehwegs auf der Westseite der Laufener Straße.

### 3.5.4 Grobkonzept Bereich Ortseinfahrt Helfau

Im Bereich Helfau ist die wichtigste Zielsetzung die Begrenzung der Einfahrts- und Durchfahrtsgeschwindigkeiten und die Entschärfung der konfliktreichen Kreuzungsbereiche. Eine wirksame Maßnahme zur Geschwindigkeitsreduzierung, welche sich auch auf die Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeiten östlich der Surbrücke auswirkt, ist die Errichtung eines Kreisverkehrs. Hierbei können, anders als bei der Umsetzung mehrerer Mittelinseln alle Fahrbeziehungen sichergestellt werden, ohne dass es zu längeren Wartezeiten kommt. Der Kreisverkehr ist somit sinnvoll und wichtig und trägt durch die Reduzierung der Geschwindigkeit auch zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Surbrücke und der Bäckerei Stadler bei. Bei der Anlage des Kreisverkehrs ist auf eine ausreichend breite Anlage von Fuß- und Radverkehrsflächen inklusive Abstandsgrün zur Erhöhung der Sicherheit sowie eine attraktive Gestaltung bzw. Bepflanzung zu achten, um den Bereich zusätzlich aufzuwerten.



- Verkehr**
- Fahrbahn mit Fahrbahnbegrenzung
  - gemeinsamer Geh- und Radweg
  - Straßenbegleitgrün
  - Einzelhandel oder Gastronomie
- Grundlagen**
- Gebäude im/um Umgriff
  - Gebäude außerhalb Umgriff
  - Grünflächen
  - versiegelte Flächen
  - Bäume im Bestand
  - Hecke

Abb. 49: Grobkonzept im Bereich Baugebiet „Spitzauer-Wiese“



- Verkehr**
- Fahrbahn mit Fahrbahnbegrenzung
  - gemeinsamer Geh- und Radweg
  - Querungshilfe für Fuß- und Radverkehr
  - Straßenbegleitgrün
  - Bäume zu fällen
  - Bäume in Planung
- Grundlagen**
- Gebäude außerhalb Umgriff
  - Grünflächen
  - versiegelte Flächen
  - Bäume im Bestand
  - Hecke

Abb. 50: Grobkonzept im Bereich Helfau

Um die Geschwindigkeit schon westlich des Kreisverkehrs zu reduzieren und auf die Ortseinfahrt aufmerksam zu machen, wird wie an den Ortseingängen in Saaldorf, auch hier der Ortseingang durch ein gestaltetes Ortseingangsschild markiert. Diese Markierung erhöht die Wahrnehmung der Verkehrsteilnehmenden, dass sie in einen Ort einfahren und ihre Geschwindigkeit entsprechend anpassen. Die genaue Ausgestaltung dieser Ortseingangsschilder als Tafel, Fahne, durch Einzelbuchstaben oder in anderer Form ist im weiteren Planungsprozess zu bestimmen.

Um eine gestalterische Aufwertung des Bereichs zu erreichen, wird der Hang entlang der Südseite der Helfau einheitlich bepflanzt. Sollte eine Bepflanzung mit Sträuchern oder Kleinbäumen nicht möglich sein, ist eine Bepflanzung mit Stauden anzustreben.

### 3.5.5 Maßnahmenpaket Bereich Helfau

Zur Umsetzung des Grobkonzepts in der Helfau wird eine verkehrliche Detailplanung zur Geschwindigkeitsbegrenzung am Ortseingang benötigt. Weitere Maßnahmen sind die Bepflanzung des Hangs südlich der Helfau, die Markierung des Ortseingangs und Maßnahmen im Bereich der Surbrücke zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>FU7</b>	<b>Maßnahmen zur verkehrsplanerischen und gestalterischen Aufwertung sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Kreuzung Eurimpharm auf Grundlage der Feinuntersuchungen</b>			
FU7.1	Verkehrliche Detailplanung zur Geschwindigkeitsbegrenzung am Ortseingang, inkl.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bspw. Kreisverkehr</li> <li>• Fuß- und Radwegeüberführung,</li> <li>• gestalterisches Konzept Kreismitte,</li> <li>• und Bepflanzungskonzept.</li> </ul>	2	K	●
FU7.2	Bepflanzung des Hangs südlich der Helfau zur Schaffung einer einheitlichen Gestaltung	3	H	●
FU7.3	Bauliche Umsetzung der Markierung des Ortseingangs	3	B	●

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>FU8</b>	<b>Maßnahmen zur verkehrsplanerischen Aufwertung sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Surbrücke</b>			
FU8.1	Entfernung von Grünstrukturen hinter der Lärmschutzwand zur Verbesserung der Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrt Helfau 19	3	H	●
FU8.2	Überprüfung der Notwendigkeit der Lärmschutzwand auf der Surbrücke zur Erhöhung der Sichtbarkeit der Sur	3	H	●

### 3.5.6 Übergeordnetes Maßnahmenpaket für Surheim

Übergeordnete Maßnahme in Surheim ist die Planung und bauliche Umsetzung eines durchgängigen Fußweges entlang der Westseite der Laufener Straße zwischen Spitzauer Wiese und Kreuzung Schulstraße.

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>FU5</b>	<b>Maßnahmen zur verkehrsplanerischen und gestalterischen Aufwertung sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit der Ortsdurchfahrt Laufener Straße / Freilassingener Straße (BGL2) auf Grundlage der Feinuntersuchungen (FU2)</b>			
FU5.1	Verkehrliche Detailplanung zur Realisierung eines durchgängigen Fußweges entlang der Westseite der Laufener Straße zwischen der Spitzauer Wiese und der Kreuzung Teisenbergstraße (BGL2)	2	K	●
FU5.2	Bauliche Umsetzung des Fußweges	2	B	●





# Aktualisierung Maßnahmenkatalog und Rahmenplanung

Wichtigste Bausteine der OEP sind der Maßnahmenkatalog und die dazugehörigen Rahmenplanungen der beiden Hauptorte Saaldorf und Surheim sowie der Gesamtgemeinde, in der die Maßnahmen räumlich verortet und zeichnerisch dargestellt werden. Im Rahmen der Fortschreibung der OEP wurden beide Bausteine aktualisiert. Sowohl im Maßnahmenkatalog und in den Rahmenplänen wurde die grundsätzliche Einteilung in die vier Handlungsfelder der OEP "Verkehr", "Siedlung und Ortsbild", "Versorgung und Gemeinschaft" sowie "Freiraum und Landschaft" beibehalten.



## 4.1 Aktualisierung Maßnahmenkatalog

### Vorgehen Aktualisierung Maßnahmenkatalog

In einem ersten Schritt wurde der Maßnahmenkatalog aus der OEP 2016 von DRAGO-MIR STADTPLANUNG GmbH erneut gesichtet und den einzelnen Maßnahmen wurde ein Status zugeschrieben, je nachdem ob die Maßnahme bereits abgeschlossen wurde, laufend ist oder ob diese noch nicht oder vorerst auch gar nicht mehr weiterverfolgt wurde.

Diese Ersteinschätzung wurde dann von Seiten der Gemeindeverwaltung ergänzt und korrigiert. Im Anschluss wurde dieser Arbeitsstand in der zweiten Lenkungskreissitzung im Mai 2022 weiter bearbeitet und kommentiert. Diese Rückmeldungen wurden anschließend in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung in den Maßnahmenkatalog eingearbeitet. Einzelne Maßnahmen wurden ergänzt, konkretisiert oder auch gestrichen und der jeweilige Status wurde angepasst. In diesem ausführlichen Monitoringprozess entstand damit ein aktueller Maßnahmenkatalog, in dem auch die Maßnahmen aus den Feinuntersuchungen eingearbeitet wurden. Der Stand der Bearbeitung der einzelnen Maßnahmen ist im Maßnahmenkatalog als neue Spalte mit folgenden Kategorien enthalten:

	Erläuterung zum Stand der Bearbeitung
●	Maßnahme noch nicht begonnen
●	Maßnahme in Arbeit / teilweise umgesetzt
●	kontinuierlich laufende Maßnahme
●	Maßnahme wird (vorerst) nicht weiterverfolgt
	neue Maßnahme Feinuntersuchungsbereiche im Rahmen der Fortschreibung OEP 2022

Die Spalten zu „Art der Maßnahme“ sowie zur „Gewichtung der Maßnahme“ aus dem Maßnahmenkatalog der OEP 2016 bleiben bestehen, wurden jedoch ebenfalls aktualisiert.

Kürzel	Art der Maßnahme	Zeithorizont
<b>K</b>	Vertiefte <b>Konzepte</b> zur Vorbereitung und Planung von Projekten, intensive Kooperation mit Eigentümer*innen und übergeordneten Behörden und ggf. den Einwohner:innen 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	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 (G)	
<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	

### Aktualisierung und Ergänzung des Maßnahmenkatalogs

Die größte Veränderung im Maßnahmenkatalog findet sich im Bereich der Feinuntersuchungen wieder. Hier wurden, die in Kapitel 3 bereits vorgestellten Maßnahmen, die zur Umsetzung der Grobkonzepte für die Untersuchungsbereiche nötig sind, eingefügt. Maßnahmen, die seit der Fertigstellung der OEP 2016 bereits abschließend umgesetzt wurden, wurden aus dem Maßnahmenkatalog entfernt. Hierunter fallen beispielsweise die Installation von digitalen Geschwindigkeitsanlagen an den Ortseingängen der Haupttorte, die Planung einer Rad- und Fußwegebrücke über die Salzach nach Athering, die Umfrage zur Spielplatzplanung oder auch die Umsetzung eines betreuten Wohnprojekts in Surheim.

Einige Maßnahmen wurden im Rahmen der Fortschreibung ergänzt bzw. geschärft, wie beispielsweise die Verortung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger:innen.

Neue Maßnahmen außerhalb der Feinuntersuchungsbereiche bzw. nicht zwingend darin sind die Anlage von Ausweichbuchten entlang der Gemeindeverbindungsstraße Hausen – Kleingerstetten /BGL2 sowie der stärkere Fokus auf Mehrgenerationenprojekte, sowohl in Gestalt einer Mehrgenerationenanlage am neuen Feuerwehrhaus, als auch in Form von neuen, verdichteten Wohnbauprojekten mit einer Schwerpunktsetzung hierauf.

Unter den mit dem grünen Status „kontinuierlich laufend“ markierten Maßnahmen befinden sich Maßnahmen, die von der Gemeinde in den vergangenen Jahren bereits umgesetzt wurden, die jedoch auch für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde weiterhin von Bedeutung sind. Aus diesem Grund hat man sich dazu entschieden, diese Maßnahmen weiterhin im Maßnahmenkatalog zu behalten.

Maßnahmenkatalog Verkehr				
Kfz-Verkehr				
	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>V1</b>	<b>Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion und Erhöhung der Verkehrssicherheit</b>			
V1.1	<b>Kontrolle / Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit</b>			
	Punktuelle Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts in Verbindung mit Querungsmöglichkeiten für Fußgänger*innen (→ V6.1)	1	B	●
	Optische Verengung des Straßenquerschnitts durch Baumpflanzungen und Straßenbegleitgrün (→ FL4.3)	2	B	●
	Straßenverengung, Begrünung und Belagswechsel in 30er-Zonen (Reitholz, Stalberstraße, ...)	2	B	●
V1.2	<b>Geschwindigkeitsbeschränkung:</b>			
	Antrag auf durchgehende 70 km/h-Beschränkung bis zum Ortseingang Saaldorf an Kr BGL 3 von Süden	2	U	●
	Antrag auf 30 km/h-Beschränkung im Bereich Freilassing Str. zw. Schule und Edeka (Su)	2	V	●
V1.3	<b>Reduzierung der Unfallgefahr durch Verbesserung der Einsehbarkeit an Kreuzungen und Knotenpunkten:</b>			
	Hinwirken auf die bauliche Umgestaltung von Kreuzungsbereichen (z.B. Kr BGL 3 /St 2104, B20)	2	H	●
	Umsetzung von Randstreifenprogrammen für Maisfelder in Kreuzungsbereichen (→ FL5.3)	2	I	●
	Kontrolle der Einhaltung von Sichtdreiecken und Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen	2	U	●
<b>V2</b>	<b>Maßnahmen zur Verringerung der Verkehrsbelastung</b>			
V2.1	Weiterverfolgung der <b>Ortsumfahrung Neusillersdorf</b>	1	H/K	●
<b>V3</b>	<b>Maßnahmen zur Verbesserung des Straßennetzes</b>			
V.3.1	<b>Anlage von zusätzlichen Ausweichbuchten entlang der Gemeindeverbindungsstraße Hausen – Kleingerstetten /BGL2</b>	3	B	●
V3.2	<b>Hinwirken auf den bedarfsgerechten Neubau / Ausbau von Unterführungen</b> zur Verbesserung der Nutzbarkeit und Erhöhung der Verkehrssicherheit (Bahnunterführung östlich v. Hausen, B20 bei Reit)	2	U	●
<b>V4</b>	<b>Maßnahmen zur Optimierung des ruhenden Verkehrs</b>			
V4.1	<b>Neuordnung der Parkierungssituation</b> zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (z.B. vor Sparkasse Surheim) (→SP2 / SP3)	1	K	●
Fahradverkehr				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>V5</b>	<b>Maßnahmen zur Verbesserung des Radwegenetzes</b>			
V5.1	<b>Neuanlage Radwege</b> zur Komplettierung des gemeindlichen Radwegenetzes (insbesondere Lückenschluss mit Nachbargemeinden Teisendorf, Petting und Anthering)	1	H/B	●

Fußgänger und Sicherheit				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>V6</b>	<b>Maßnahmen zur Herstellung attraktiver und sicherer Fußwegeverbindungen</b>			
V6.1	<b>Neuanlage und Optimierung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger:innen</b> entlang wichtiger Wegeverbindungen in den Hauptorten <ul style="list-style-type: none"> <li>Saaldorf Kreuzung Weiherstraße /BGL3</li> <li>Sparkasse Surheim</li> <li>Brunnerfeld</li> </ul>	1	B	●
V6.2	<b>Herstellung sicherer und barrierefreier Gehwege</b> entlang wichtiger Wegeverbindungen in den Hauptorten <ul style="list-style-type: none"> <li>Saaldorf: entlang der Seestraße von Weiherstraße bis Brunnerfeld</li> <li>Surheim: entlang der Laufener Straße/Freilassingener Straße von Teisenbergstraße bis Spitzauer Wiese</li> </ul>	1	B	●
V6.3	<b>Herstellung neuer Fußwegeverbindungen</b> zur direkteren Wegeführung	1	K/B	
	zwischen Schwellstraße, Kr BGL 3 und Bahnhofstraße (Sa)			●
	zwischen Dorfplatz und zukünftig geplantem Sportzentrum bei der Surarena (Su)			●
	Fußweg und Treppe zwischen Straße Am Bahnhof und neuer Unterführung Gemeindeverbindungsstraße (im Zusammenhang mit Bahnhaltdepunkt)			●
ÖPNV				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>V7</b>	<b>Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Attraktivität des ÖPNV</b>			
V7.1	<b>Vorbereitung Bahnhaltdepunkt:</b>			
	Vorbereitende Planung Busanbindung Bahnhaltdepunkt (Route und Taktung)	(1)	K	●
	Vorbereitende Planung fußläufige Anbindung Bahnhaltdepunkt	(1)	U	●
V7.2	Förderung und <b>Unterstützung von gemeinschaftlich organisierten oder privaten alternativen Nahverkehrsmodellen</b> (z.B. Rufbus/ Ortsbus, Mitfahrzentrale, Dorfauto)	2	I	●

Maßnahmenkatalog Siedlung und Ortsbild				
Wohnen und Bauland				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>SO1</b>	<b>Maßnahmen zur Schaffung eines vielfältigen Angebots an Wohnformen</b>			
SO1.1	Langfristige <b>Schaffung von barrierefreien Wohnungen / betreutem Wohnen für Behinderte und Senioren</b> in Saaldorf	2	H/K	●
SO1.2	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 → besonderes Augenmerk auf Mehrgenerationenprojekte	1	H/K	●
Räumliche Siedlungsentwicklung				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>SO2</b>	<b>Maßnahmen zur Förderung kompakter und zentrumsnaher Siedlungsentwicklung</b>			
SO2.1	<b>Neuausweisung von Siedlungsflächen in zentrumsnahen Bereichen der Hauptorte</b> , mit besonderem Augenmerk auf flächensparende Bauweise, Unterbringung von Parkplätzen in Tiefgaragen (Bsp. Am Rosenhof, Laufen)	1	K	●
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	1	V/U	●
SO2.3	<b>Reduzierung der Grundstücksflächen für Einfamilienhäuser</b> bei zukünftigen Neuausweisungen	1	V	●
SO2.4	<b>Förderung der Nutzung von Leerständen und Baulücken</b> mit dem Ziel alten Baubestand zu erhalten und nicht mehr bewirtschaftete landwirtschaftliche Gebäude zu Wohnzwecken umzunutzen:	1	H	
	Vorausschauende Kontaktaufnahme zu Grundstückseigentümer:innen			●
	Beratung zum Thema Umnutzung und Nachverdichtung, Aufzeigen von gelungenen Beispielen aus der Praxis			●

SO2.5	Prüfung von <b>vertraglichen Regelungen zur Vermeidung von Baulandhortung</b> bei der Neuausweisung von Baugebieten	2	V	●
SO2.6	Entwicklung von Kriterien zur Festlegung langfristiger Planungsziele für die kleineren Ortsteile	1	U	●
SO2.7	<b>Beauftragung einer weiteren Untersuchung mit dem Ziel Flächen für kompakte Wohnbauentwicklung</b> zu untersuchen in den Bereichen „Am Bahnhof“ und östlich der Bahnlinie in Obersurheim.	2	K	●
<b>Gewerbeentwicklung</b>				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<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	1	H/K	●
SO3.2	stufenweise <b>Neuausweisung</b> von Gewerbegebieten gemäß Anbindungsgebot <b>im Anschluss an bestehende Gewerbeansiedlungen</b>	1	H/K	●
SO3.3	<b>Sicherung der ortsbildverträglichen Integration von Gewerbegebieten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens</b> durch	1	H/V	
	Wirksame Randeingrünung von Gewerbegrundstücken	2	V	●
	Sparsamen Flächenverbrauch, z.B. durch Parkdecks oder Tiefgaragen ggf. in Kombination mit PV-Anlagen	3	H	●
<b>SO4</b>	<b>Maßnahmen zur Förderung der Ansiedlung nichtstörender Gewerbebetriebe innerhalb der Hauptorte</b>			
SO4.1	<b>Förderung der gewerblichen Nachnutzung</b> von innerörtlichen Leerständen:	1	H	
	Vorausschauende Kontaktaufnahme zu Grundstückseigentümer:innen bei Leerständen			●
	Ansiedlung geeigneter emissionsarmer Gewerbe prioritär in gemischt genutzten Gebieten, nicht in reinen Gewerbegebieten			●
<b>Ortsbild / Ortsgestaltung</b>				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<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 <b>bei drohendem Leerstand landwirtschaftlicher Gebäude</b>	1	H	●
SO5.2	<b>Freihalten der</b> noch erkennbaren <b>Ränder der alten Ortskerne</b> von weiterer Bebauung im Bereich des südlichen Ortsrandes von Saaldorf und um die erhaltenden Hofstrukturen in Surheim (siehe Rahmenplanung)	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)	2	B	●
SO7.2	<b>Ergänzung von Bänken mit Rückenlehnen in den Ortsteilen</b> (z.B. Dorfplatz Surheim, Umfeld Seniorenhaus Surheim)	2	B	●

Maßnahmenkatalog Versorgung und Gemeinschaft				
Spiel- / Sport- und Freizeitangebote				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>VG1</b>	<b>Maßnahmen zur Verbesserung des Spielplatzangebots</b>			
VG1.1	<b>Neuanlage von Spielplätzen:</b>	<b>2</b>	<b>K/B</b>	
	Anlage eines Jugendspielplatzes/ Mehrgenerationenanlage im Bereich des Bauhofs unter Beachtung der Ergebnisse aus der Umfrage			●
	Anlage wohnungsnaher Spielplätze bei zukünftigen Siedlungsausweisungen			●
<b>VG2</b>	<b>Maßnahmen zur Entwicklung der Sportstätten und zur Erweiterung des Freizeitangebots</b>			
VG2.1	<b>Freihalten von Flächen für die Verlagerung des Sportplatzes westlich 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>H/K</b>	●
VG2.2	<b>Vorhaltung von Flächen zur Erweiterung der Sportanlage in Saaldorf</b> westlich der Stalberstraße	<b>1</b>	<b>H/K</b>	●
VG2.3	<b>Unterstützung von gemeinschaftlichen Organisationen und Vereinen bei der Schaffung zusätzlicher Freizeitangebote</b>	<b>2</b>	<b>I</b>	●
Nahversorgung				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>VG3</b>	<b>Maßnahmen zur Stärkung des Gastronomie- und Nahversorgungsangebots in den Ortszentren</b>			
VG3.1	<b>Einrichtung eines regionalen Wochenmarkts</b>	<b>3</b>	<b>K/I</b>	●
VG3.2	<b>Etablierung eines Cafés in der Ortsmitte Saaldorf und Surheim</b>	<b>3</b>	<b>I</b>	
	Förderung / Anstoß einer Bürgerinitiative als langfristiger Betreiber			●
	Aktive Suche nach Räumlichkeiten			●
Soziale Infrastruktur				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>VG4</b>	<b>Maßnahmen zur Sicherung der Kinderbetreuung und der Schulstandorte</b>			
VG4.1	<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>	●
VG4.2	<b>Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des hohen Qualitätsstandards in der Betreuung</b> als wichtiger Baustein der familienfreundlichen Positionierung der Gemeinde (z.B. verschiedene Betreuungskonzepte)	<b>1</b>	<b>U</b>	●
VG4.3	<b>Sicherung der Schulstandorte durch familienfreundliche Wohnungspolitik</b> (→ SO1)	<b>1</b>	<b>H</b>	●
VG4.4	<b>Unterstützung und zukünftige Sicherstellung der medizinischen Nahversorgung</b> durch Hausärzte und Fachärzte	<b>1</b>	<b>H</b>	●
Gemeinschaft und Identität				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>VG5</b>	<b>Maßnahmen zur Förderung von Treffpunkten und Initiativen für Jugendliche im gesamten Gemeindegebiet</b>			
VG5.1	<b>Vermittlung von Räumlichkeiten</b> oder <b>Ausstattung von geeigneten Treffpunkten</b> im Freien für Jugendliche Mehrgenerationenanlage als Treffpunkt im Freien geeignet	<b>1</b>	<b>H/B</b>	●
VG5.2	<b>Unterstützung von Vereinen oder privaten Initiativen bei der Jugendarbeit</b>	<b>2</b>	<b>I/U</b>	●
<b>VG6</b>	<b>Maßnahmen zur Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten</b>			
VG6.1	<b>Sanierung und Nutzung Beckbauern-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>	●
VG6.2	<b>Prüfung der Einrichtung eines Gemeindezentrums</b> mit Bücherei und Vereinsräumen	<b>2</b>	<b>K</b>	●
VG6.3	<b>Prüfung der Einrichtung von Bücherschränken</b> an verschiedenen Standorten	<b>3</b>	<b>K</b>	●
<b>VG7</b>	<b>Maßnahmen zur Förderung von Kultur, Geschichts- und Brauchtumspflege</b>			
VG7.1	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>	●
VG7.2	<b>Beschilderung der historischen Gebäude</b> (alte Bauern- und Handwerkshäuser und Kirchen) mit Angabe zu Geschichte und früherer Nutzung	<b>2</b>	<b>B/I</b>	●

Technische Infrastruktur				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>VG8</b>	<b>Maßnahmen zur Optimierung der technischen Infrastruktur</b>			
VG8.1	<b>Förderung einer kompakten und zentrumsnahen</b> Siedlungsentwicklung zur Sicherung einer effizienten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (→ SO2)	1	H	●
VG8.2	<b>Bedarfsgemäßer Ausbau der gemeindlichen Kläranlagen</b>	2	B	●
VG8.3	<b>Breitbanderschließung Gemeinde:</b>	1	K/U	
	Markterkundung und Ausbauvorschlag			●
	Konkrete Planung			●

Maßnahmenkatalog Freiraum und Landschaft				
Naherholung und Tourismus				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>FL1</b>	<b>Maßnahmen zur naturverträglichen Erschließung der Surauen für die Naherholung</b>			
FL1.1	<b>Schaffung punktueller Zugänge zur Sur</b> von Surheim aus	1	K/H	●
FL1.2	<b>Anlage eines Spazierweges entlang der Sur</b> (soweit naturschutzfachlich vertretbar)	1	K/H	●
<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	2	K	●
FL2.2	<b>Erhalt der Zugänglichkeit und Verbesserung der Wasserqualität des Abtsdorfer Sees</b> (→ FL7.1)	1	K/B	●
FL2.3	<b>Verbesserung des Wegekonzepts zur Naherholung / Schaffung zusätzlicher Fußwegeverbindungen /Spazierwege in der Landschaft:</b>	2	K	
	Weg am Waldrand bei Saaldorf			●
	durchgängiger Weg von Ragging nach Haberland / Freilassing			●
	barrierefreier Rundweg im Bereich des Seniorenheims in Surheim			●
Landschaftsbild				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<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)	2	U	●
FL3.2	<b>Hinweis auf Aussichtspunkte</b> in Übersichtskarten und durch Beschilderung vor Ort (→ FL2.3)	2	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)	1	K/B	●
FL4.2	<b>Beschränkung Kiesabbau auf Vorrangflächen gem. REP</b> und Hinwirken auf <b>zeitnahe Wiedereingliederung</b> abgebauter Kiesflächen in die Landschaft	2	H	●
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)	1	K/B	●
FL4.4	<b>Konzeptentwicklung zur abwechslungsreichen Gestaltung der (Agrar-) Landschaft</b> durch	1	K	
	Erneuerung von Hecken und Feldgehölzen zum Schutz vor Erosion			●
	Blühflächen an Waldrändern und in der Feldflur / Randstreifenprogramm (insbesondere entlang der Radrouten) (→ FL5.3)			●
Landwirtschaft				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<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 → VG3.1)	2	I	●
FL5.2	<b>Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen</b> (Ökoflächen) <b>nicht</b> auf besonders wertvollen und gut zugänglichen landwirtschaftlichen Flächen	1	H	●
FL5.3	<b>Gespräche mit Landwirten</b> bezüglich der Bereitschaft zur Durchführung von Agrarumweltmaßnahmen, unter Einbeziehung von Fördermöglichkeiten (→ FL4.4)	1	I	●

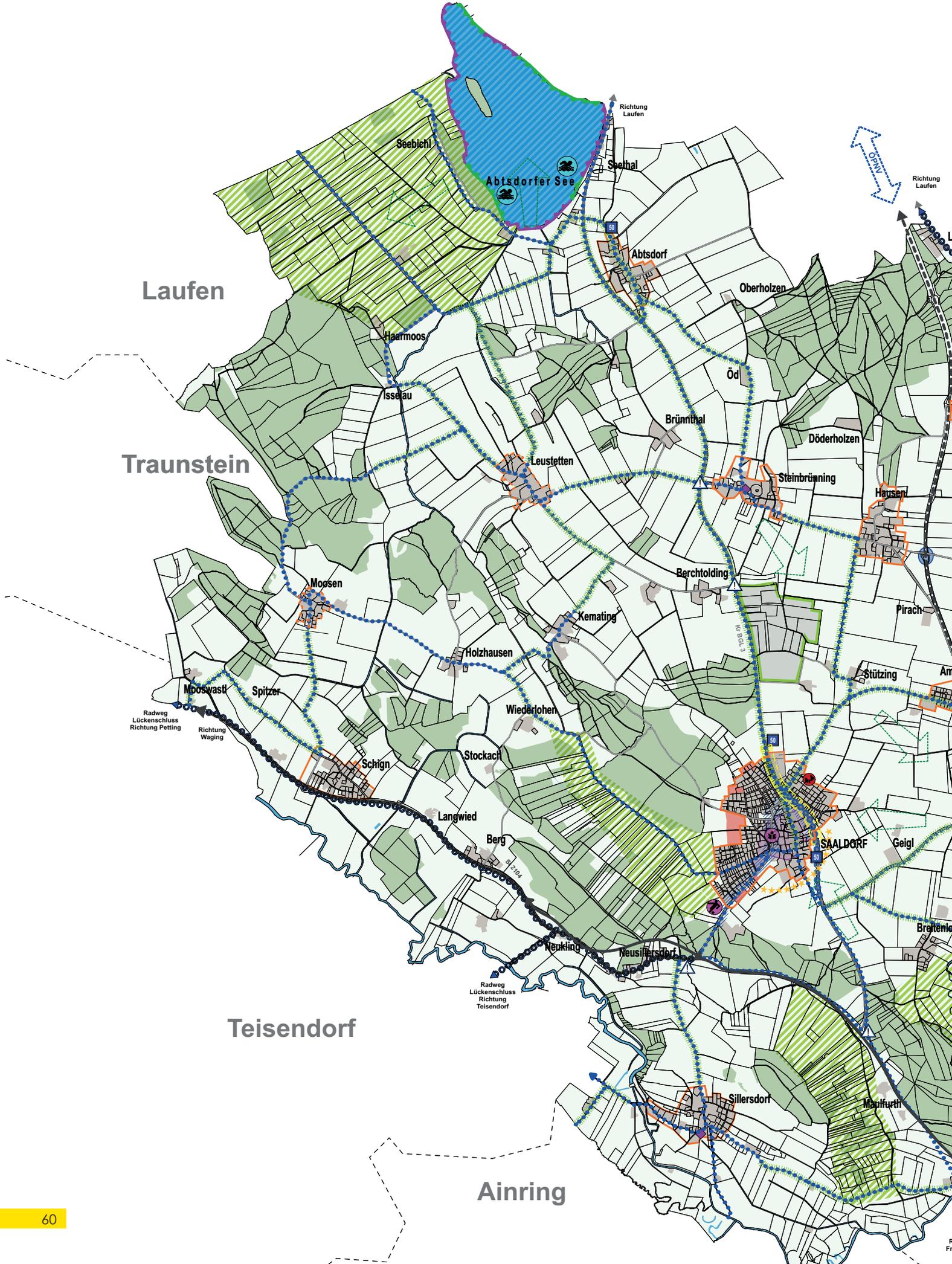
<b>FL6</b>	<b>Maßnahmen zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange bei der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung</b>			
FL6.1	<b>Erhalt der Zugänglichkeit landwirtschaftlicher Anwesen</b> an den Ortsrändern	1	H	●
FL6.2	<b>Berücksichtigung der Bodenbonität</b> bei Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen	2	H	●
FL6.3	<b>Erhalt wertvoller landwirtschaftlicher Flächen</b> vorrangig vor Ausweisung von Ökoflächen und Flächen für Photovoltaik			●
<b>Ökologie und Umwelt</b>				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<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	1	K	●
<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>	2	H	●
<b>FL9</b>	<b>Förderung zukunftsfähiger Formen der Energieversorgung</b>			
FL9.1	<b>Unterstützung einer ökologisch verträglichen Wasserkrafftutzung</b> an der Salzach	2	H	●
FL9.2	Einrichtung von <b>Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes</b>	3	K/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)	2	H/U	●
FL10.2	<b>Ergänzung Straßenbegleitgrün</b> in Teilbereichen mit blühenden Staudenmischungen	2	B	●
<b>Immissionsschutz</b>				
Nr.	Maßnahmenbeschreibung	G	Art	Status
<b>FL11</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen</b>			
FL11.1	<b>Sicherstellung der Errichtung von orts- und landschaftsbildverträglichen Lärmschutzvorrichtungen</b> im Zuge des zweigleisigen Ausbaus der Bahnstrecke	2	H	●
FL11.2	<b>Prüfung und Aktualisierung der Lärmschutzkonzepte im Siedlungsbereich im Rahmen der B-Plan-Überarbeitung</b>	2	K/V	●
FL11.3	<b>Lärmschutzkonzept zur Vermeidung von Nutzungskonflikten</b> zwischen Sportplatz- und Wohnnutzung in Saaldorf und Surheim	2	K	●
FL11.4	<b>Unterstützung von Maßnahmen zur Fluglärmreduktion</b> im Rahmen der Mitgliedschaft im Fluglärmschutzverband	3	H	●

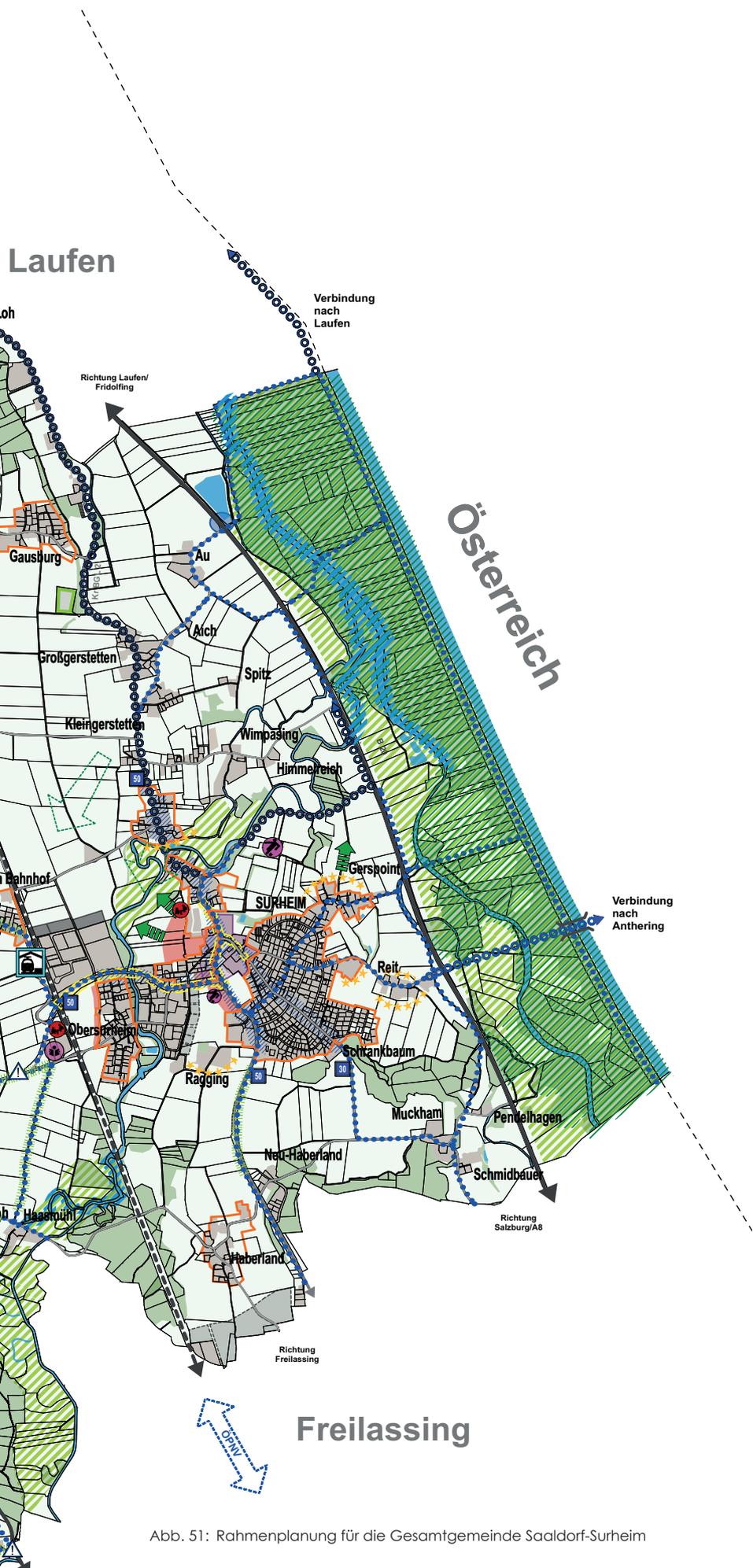
## 4.2 Aktualisierung Rahmenplanung

### Vorgehen

Mit den Rahmenplänen aus der OEP wurde ähnlich vorgegangen wie mit dem Maßnahmenkatalog. Zunächst wurden Inhalte, die aus den Bestandskarten der OEP übernommen wurden, aktualisiert. Dazu zählen beispielsweise geänderte Nutzungen, neue Gebäude und Rad- bzw. Fußwegeanlagen oder auch neue Planungen, wie den Bereich um den neuen Bahnhofpunkt. Danach wurden die Aktualisierungen aus den überarbeiteten Plänen zur Siedlungsentwicklung eingearbeitet. Hierunter fallen beispielsweise die mittlerweile bebauten Flächen im Innenbereich, neue Bebauungspläne oder auch angepasste Entwicklungsflächen. Zuletzt wurden die Änderungen, die sich aus der Aktualisierung des Maßnahmenkatalogs ergeben, eingearbeitet. Gestrichene Maßnahmen wurden dabei auch aus den Rahmenplänen entfernt, geänderte Maßnahmen wurden auch in der Rahmenplanung angepasst und auch die neuen Maßnahmen aus den Feinuntersuchungen wurden, soweit es die Maßstabsebene zugelassen hat, ergänzt.

Die überarbeiteten Rahmenplanungen wurden sowohl intensiv mit der Gemeindeverwaltung als auch im Rahmen der vierten Lenkungskreissitzung abgestimmt. Hierbei wurden sowohl Korrekturen als auch Ergänzungen eingearbeitet.





**Verkehr**

- Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit im Bereich der Ortseingänge
- Verbesserung der Verkehrssicherheit an unfallgefährlichen Kreuzungssituationen
- Verbesserung der Verkehrssicherheit im Siedlungsbereich
- Bedarfsgerechter Ausbau von Unterführungen
- bestehende Radwegeverbindungen
- Neuanlage Radwegeverbindungen
- Bahnhofsteilpunkt
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung an Laufen, Freilassing und Salzburg

**Siedlung und Ortsbild**

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

**Versorgung und Gemeinschaft**

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

**Freiraum und Landschaft**

- Sicherung wertvoller Landschaftsbereiche
- Erhalt attraktiver Sichtbeziehungen
- Erschließung der Sur-Auen für eine naturverträgliche Naherholung
- Schwerpunktbereich Randstreifenprogramm
- Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen Ergänzung von Feldgehölzen an Feldrainen
- Kiessabbauflächen: Wiedereingliederung in die Landschaft entspr. Abbaufortschritt (gem. REP)
- Wald
- Wasserflächen
- Uferzone zugänglich
- Uferschutzzone
- Schutz der Gewässer vor Einträgen aus Landwirtschaft und Abwasseranlagen
- Sicherung des Grundwasserspiegels der Salzächauen
- Feinuntersuchungsbereich mit Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, gestalterischen Aufwertung und Steigerung der Aufenthaltsqualität**

Abb. 51: Rahmenplanung für die Gesamtgemeinde Saaldorf-Surheim

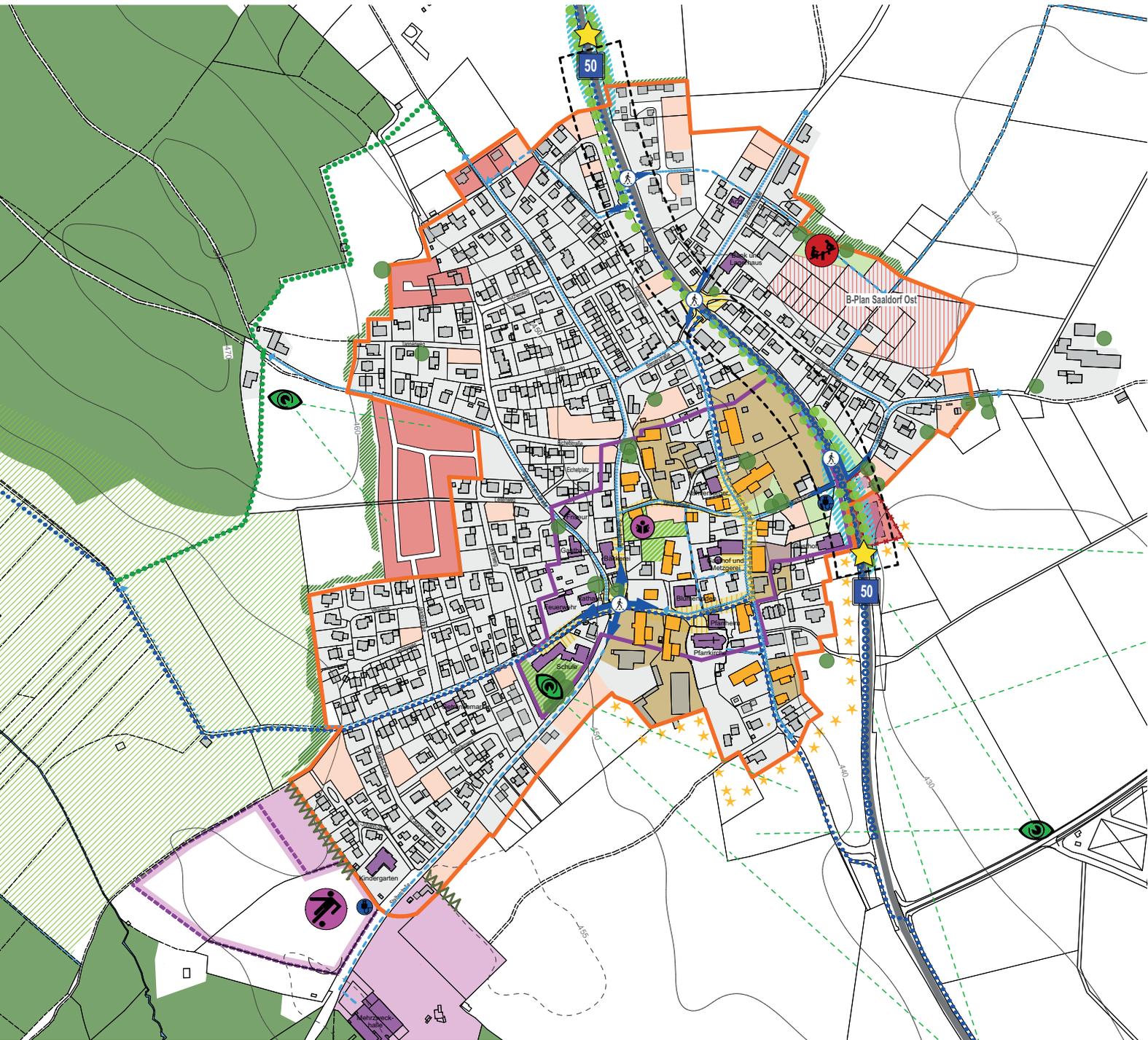


Abb. 52: Rahmenplanung für den Hauptort Saaldorf

Verkehr	Siedlung und Ortsbild	Versorgung und Gemeinschaft	Freiraum und Landschaft
<ul style="list-style-type: none"> <li> Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit</li> <li> Erhöhung der Verkehrssicherheit durch verkehrsplanerische Maßnahmen</li> <li> wichtige Radverbindungen</li> <li> Ergänzung oder Verbesserung von Radwegeverbindungen</li> <li> wichtige Fußwegeverbindungen</li> <li> Ergänzung oder Verbesserung von Fußwegeverbindungen</li> <li> Wichtiger Querungspunkt für Fußgänger Prüfung Verbesserungsbedarf / Sicherheit bzw. Umsetzung der Feinuntersuchung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Innenentwicklung: Nutzung von Baulücken und Leerständen, Verdichtung</li> <li> Bebauung von neu ausgewiesenen Bebauungsplänen</li> <li> Ausweisung neuer Baugebiete mit kompakter Bebauungsdichte / Angebot an unterschiedlichen Wohnformen</li> <li> möglicher Standort für verdichtetes Bauen ggf. in Kombination mit Mehrgenerationenwohnen</li> <li> Sicherung attraktiver Ortsränder</li> <li> Erhalt ortstypischer Landwirtschaft / frühzeitige Konzeptentwicklung bei drohendem Leerstand</li> <li> Gebäude historischer Ortskern</li> <li> Erhalt und Ergänzung dörflicher Straßenräume und Verbesserung der Aufenthaltsqualität</li> <li> Markanter Ortseingang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Ortskern / Schwerpunkt für Nahversorgung und soziale Infrastruktur</li> <li> bestehende Nahversorgung / soziale Infrastruktur</li> <li> möglicher Standort für zusätzliche zentrumsnahe Versorgung / Café</li> <li> Standort für gesamtgemeindliche Nutzung, z.B. Kultur / Geschichts- und Brauchtumpflege</li> <li> bestehende Sportflächen</li> <li> Vorhaltung von Flächen für die Erweiterung / Verlagerung von Sportstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Erhalt ortsbildprägender Bäume und innerörtlicher Freiflächen</li> <li> Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Freiflächen mit besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit</li> <li> Erhalt attraktiver Sichtbeziehungen</li> <li> Randeingrünung / Schaffung attraktiver Siedlungsränder</li> <li> Neupflanzung von Bäumen und Baumreihen sowie Entwicklung straßenbegleitendes Grün</li> <li> Sicherung wertvoller Landschaftsbereiche</li> <li> Lärmschutz (Vermeidung Nutzungskonflikte)</li> <li> Neuanlage Fußweg zur Naherholung</li> <li> Wald</li> <li> Wasserfläche</li> <li> Feinuntersuchungsbereich mit Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, gestalterischen Aufwertung und Steigerung der Aufenthaltsqualität</li> </ul>



Abb. 53: Rahmenplanung für den Hauptort Surheim

Verkehr	Siedlung und Ortsbild	Versorgung und Gemeinschaft	Freiraum und Landschaft
<ul style="list-style-type: none"> <li> Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit</li> <li> Erhöhung der Verkehrssicherheit durch verkehrsplanerische Maßnahmen</li> <li> wichtige Radverbindungen</li> <li> Ergänzung oder Verbesserung von Radwegeverbindungen</li> <li> wichtige Fußwegeverbindungen</li> <li> Ergänzung oder Verbesserung von Fußwegeverbindungen</li> <li> Wichtiger Querungspunkt für Fußgänger Prüfung Verbesserungsbedarf / Sicherheit bzw. Umsetzung der Feinuntersuchung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Innenentwicklung: Nutzung von Baulücken und Leerständen, Verdichtung</li> <li> Bebauung von neu ausgewiesenen Bebauungsplänen</li> <li> Ausweisung neuer Baugebiete mit kompakter Bebauungsdichte / Angebot an unterschiedlichen Wohnformen</li> <li> möglicher Standort für verdichtetes Bauen ggf. in Kombination mit Mehrgenerationenwohnen</li> <li> Sicherung attraktiver Ortsränder</li> <li> Erhalt ortstypischer Landwirtschaft / frühzeitige Konzeptentwicklung bei drohendem Leerstand</li> <li> Gebäude historischer Ortskern</li> <li> Erhalt und Ergänzung dörflicher Straßenräume und Verbesserung der Aufenthaltsqualität</li> <li> Markanter Ortseingang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Ortskern / Schwerpunkt für Nahversorgung und soziale Infrastruktur</li> <li> bestehende Nahversorgung / soziale Infrastruktur</li> <li> möglicher Standort für zusätzliche zentrumsnahe Versorgung / Café</li> <li> Standort für gesamtgemeindliche Nutzung, z.B. Kultur / Geschichts- und Brauchtumpflege</li> <li> bestehende Sportflächen</li> <li> Vorhaltung von Flächen für die Erweiterung / Verlagerung von Sportstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Erhalt ortsbildprägender Bäume und innerörtlicher Freiflächen</li> <li> Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Freiflächen mit besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit</li> <li> Erhalt attraktiver Sichtbeziehungen</li> <li> Randeingrünung / Schaffung attraktiver Siedlungsränder</li> <li> Neupflanzung von Bäumen und Baumreihen sowie Entwicklung straßenbegleitendes Grün</li> <li> Sicherung wertvoller Landschaftsbereiche</li> <li> Lärmschutz (Vermeidung Nutzungskonflikte)</li> <li> Neuanlage Fußweg zur Naherholung</li> <li> Wald</li> <li> Wasserfläche</li> <li> Feinuntersuchungsbereich mit Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, gestalterischen Aufwertung und Steigerung der Aufenthaltsqualität</li> </ul>



**Ausblick – die nächsten Schritte**

**5**

## 5.1 Weiteres Vorgehen

Nach Vorstellung der Fortschreibung der OEP sowie der Feinuntersuchungen im Gemeinderat wird der Abschlussbericht als Anlage der OEP 2016 der Gemeinde in gedruckter und digitaler Version übergeben. Dazu zählen auch die überarbeiteten Rahmenplanungen zu den Ortsentwicklungsplanungen. Insbesondere die Realisierung des neuen Bahnhaltepunktes wird in Saaldorf-Surheim in den kommenden Jahren zu städtebaulichen Veränderungen führen, die es zu lenken und gestalten gilt. Daneben gilt es den kontinuierlichen Zuzug nach Saaldorf-Surheim und den damit weiter steigenden Bedarf an Wohnbauflächen städtebaulich sinnvoll und in einer angemessenen Dichte zu steuern. Mit der Umsetzung von Maßnahmen aus den Feinuntersuchungsbereichen kann Saaldorf-Surheim an den Ortseingängen und in der Ortsmitte für eine Aufwertung der öffentlichen Räume und der Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen. Die Evaluation des Umsetzungsstatus der Maßnahmen im Rahmen der Fortschreibung hat gezeigt, dass sowohl die politische Seite als auch die Verwaltung die OEP als Arbeitsgrundlage und Hilfestellung für die zukünftige Entwicklung von Saaldorf-Surheim heranziehen. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim ist mit der Fortschreibung der OEP, den Feinuntersuchungen und weiterer städtebaulicher Beratung in Vertiefungsbereichen gut für die Herausforderung der Gemeindeentwicklung gewappnet.

### 5 Ausblick | Fortschreibung der OEP und Feinuntersuchungen

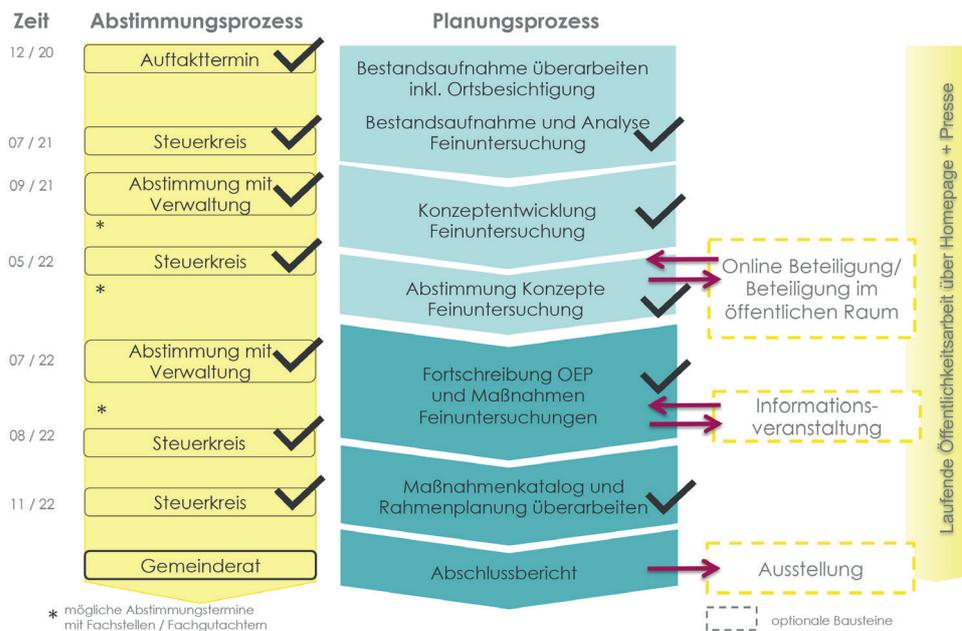


Abb. 54: Planungs- und Abstimmungsprozess der Fortschreibung und der Feinuntersuchungen





# Abbildungs- und Literaturverzeichnis



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Planungs- und Abstimmungsprozess der Fortschreibung und der Feinuntersuchungen .....	9
Abb. 2:	Mitglieder des Lenkungskreises .....	10
Abb. 3:	Gemeinsames Arbeiten im Lenkungskreis .....	10
Abb. 4:	Umfrageergebnis zu Nutzungsverhalten der Mehrgenerationenanlage.....	11
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung in Saaldorf-Surheim von 1960 - 2020 .....	14
Abb. 6:	Natürliches Saldo in Saaldorf-Surheim von 2010 - 2020 .....	14
Abb. 7:	Wanderungssaldo in Saaldorf-Surheim von 1975 - 2020 .....	15
Abb. 8:	Bevölkerungsprognose aus der OEP 2016 .....	15
Abb. 9:	aktualisierte Bevölkerungsprognose 2022 .....	16
Abb. 10:	Wohnungsbelegung in Saaldorf-Surheim .....	16
Abb. 11:	Wohnflächennutzung in Saaldorf-Surheim.....	17
Abb. 12:	Remanenzeffekt .....	17
Abb. 13:	Auswertung der Seniorenfrage zur aktuellen Wohnsituation .....	18
Abb. 14:	Auswertung der Seniorenfrage zu Wohnungsgrößen .....	18
Abb. 15:	Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung .....	18
Abb. 16:	Analysekarte zur möglichen Siedlungsentwicklung in Saaldorf .....	19
Abb. 17:	Analysekarte zur möglichen Siedlungsentwicklung in Surheim .....	20
Abb. 18:	Flächenbedarfe unterschiedlicher Haustypologien in Saaldorf-Surheim ...	22
Abb. 19:	Abhängigkeit des gemeindlichen Wachstums von unterschiedlichen Dichteszenarien – Beispiel Wohnraumtypen Bebauungsplan „Spitzauer Wiese“ .....	23
Abb. 20:	Abhängigkeit des gemeindlichen Wachstums von unterschiedlichen Dichteszenarien – Beispiel Wohnraumtypen Saaldorf Ost .....	23
Abb. 21:	Bebauungsdichte zur Abdeckung unterschiedlicher gemeindlicher Wachstumsszenarien - Beispiel jährliches Bevölkerungswachstum von 0,63 % .....	24
Abb. 22:	Bebauungsdichte zur Abdeckung unterschiedlichen gemeindlichen Wachstumsszenarien - Beispiel jährliches Bevölkerungswachstum von 0,84% .....	24
Abb. 23:	Ausreichen der maximal zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in Jahren abhängig von unterschiedlichen Dichteszenarien.....	25
Abb. 24:	Karte Grundlagenermittlung im Feinuntersuchungsbereich Saaldorf.....	29
Abb. 25:	Fehlende städtebauliche Kante an der Ortseinfahrt Süd.....	30
Abb. 27:	Bereich mit geringer Aufenthaltsqualität .....	30
Abb. 26:	Bereich mit erhöhter Geschwindigkeit an der Ortseinfahrt Nord.....	30
Abb. 28:	Karte zur Analyse der Konflikte und Defizite im Feinuntersuchungsbereich Saaldorf .....	31
Abb. 29:	Bereich in der Ortsmitte mit Flächen mit Aufwertungspotenzial im Eigentum der Gemeinde .....	32
Abb. 30:	Flächen zur Ortsabrundung im Bereich Ortseingang Süd .....	32

Abb. 31:	Karte zur Analyse der Konflikte und Defizite im Feinuntersuchungsbereich Saaldorf .....	33
Abb. 32:	Übersichtskarte zum Grobkonzept in Saaldorf .....	34
Abb. 33:	Lageplan Verkehrsplanung Saaldorf Süd .....	34
Abb. 34:	Grobkonzept im Bereich Ortseingang Süd .....	35
Abb. 35:	Grobkonzept im Bereich Lagerhaus .....	36
Abb. 36:	Grobkonzept im Bereich Ortseingang Nord Variante 1 .....	39
Abb. 37:	Grobkonzept im Bereich Ortseingang Nord Variante 2 .....	39
Abb. 38:	Karte Grundlagenermittlung im Feinuntersuchungsbereich Surheim.....	40
Abb. 39:	Karte zur Analyse der Konflikte und Defizite im Feinuntersuchungsbereich Surheim	41
Abb. 40:	konfliktreiche Parksituation im Bereich der Ladenvorzone sowie fehlender Gehweg entlang der Straßenseite mit aktiven Nutzungen .....	42
Abb. 42:	Bereich mit erhöhter Geschwindigkeit .....	42
Abb. 41:	untergenutzte Fläche in der Ortsmitte und fehlende Aufenthaltsqualität..	42
Abb. 43:	aktive Nutzungen in der Ortsmitte von Surheim .....	43
Abb. 45:	Außengastronomiefläche im Ortskern.....	43
Abb. 46:	Karte zur Analyse der Qualitäten und Potenziale im Feinuntersuchungsbereich Surheim.....	43
Abb. 44:	Straßenraum mit Potenzial zur Aufwertung.....	43
Abb. 47:	Übersichtskarte zum Grobkonzept in Saaldorf .....	44
Abb. 48:	Grobkonzept im Bereich Ortsmitte .....	45
Abb. 49:	Grobkonzept im Bereich Baugebiet „Spitzauer-Wiese“ .....	47
Abb. 50:	Grobkonzept im Bereich Helfau .....	47
Abb. 51:	Rahmenplanung für die Gesamtgemeinde Saaldorf-Surheim .....	61
Abb. 52:	Rahmenplanung für den Hauptort Saaldorf.....	62
Abb. 53:	Rahmenplanung für den Hauptort Surheim .....	63
Abb. 54:	Planungs- und Abstimmungsprozess der Fortschreibung und der Feinuntersuchungen .....	66

## Literaturverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Bayernatlas
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Abruf statistischer Daten zu Bevölkerung und Bevölkerungsvorausberechnung
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Saaldorf-Surheim, Berechnung bis 2017, Heft 553
- Ergebnisse Seniorenbefragung (2021), Gemeinde Saaldorf-Surheim





