



Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

19. Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans

im Bereich nördlich des EurimParks
und östlich der Bahntrasse

Begründung

20.04.2023



Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	2
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1. Einordnung des Änderungsbereichs.....	3
2.2. Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen.....	4
3. Planung.....	5
3.1. Auswirkungen der Planung.....	5
4. Alternative zur Planung	6
4.1. Alternative Standorte.....	6
4.2. Nichtdurchführung.....	6
5. Erschließung	7
6. Immissionsschutz.....	7
7. Anlagen.....	7

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 14. Juli 2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet nördlich von Obersurheim nach Norden hin entlang der Bahnlinie Freilassing - Mühldorf um ca. 11.300 m² zu erweitern, um Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für ortsansässige Unternehmen mit steigendem Platzbedarf zu schaffen.

Das Gewerbegebiet soll dann mit einem ca. 10 Meter breiten Grünstreifen zur im Norden anschließenden Fläche für die Landwirtschaft abgegrenzt werden.

Es handelt es sich um eine sinnvolle und flächenoptimierende Erweiterung des bestehenden benachbarten Gewerbegebietes. Die für die zusätzliche Gewerbefläche erforderlichen Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden.

Durch den geplanten Bahnhaltepunkt in ca. 250 Metern Entfernung zum Änderungsgebiet wird der Bereich zukünftig auch gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen sein.

Die geplanten Vorhaben sind mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Ökologisch besonders wertvolle Standorte sind nicht betroffen, und durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann der Eingriff natur- und landschaftsverträglich gestaltet werden. Der ökologische Ausgleich ist später im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

2.1. Einordnung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegen in der Gemeinde Saaldorf-Surheim, Landkreis Berchtesgadener Land, im Ortsteil Obersurheim. Der Änderungsbereich wird im Westen von der Bahnstrecke Mühldorf-Freilassing begrenzt, mit dem anschließenden Gewerbe- bzw. Dorfgebiet „Am Bahnhof“. Im Süden grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Helfau IV“ an, nach Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt, was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Das Landesentwicklungsprogramm erklärt, dass die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen – als unerlässliche Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktoren Bayerns – erhalten und verbessert werden sollen. Gemäß Regionalplan Südostoberbayern gehört die Gemeinde zum „Stadt- und Umlandbereich Salzburg, im ländlichen Raum“, die als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden sollen. Im Hinblick auf die innerregional noch zu wenig ausgebauten Verkehrsverbindungen ist das Ziel für den Bereich, dass der öffentliche Personennahverkehr vorrangig im Schienenverkehr ausgebaut wird. Der Regionalplan unterstreicht des Weiteren die Wichtigkeit der kleineren und mittleren Betriebe für die Arbeitsplatzbeschaffung (insbesondere für die Arbeitskräfte, die im Zuge des Strukturwandels aus der Landwirtschaft ausscheiden) und die damit verbundene Möglichkeit, der Abwanderung von wirtschaftsaktiver Bevölkerung entgegenzuwirken.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind die Änderungsbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht mit Ausnahme der bereits vorhandenen Straße am östlichen Rand des Änderungsbereiches auch der tatsächlichen derzeitigen Nutzung.

Die vorliegende Planung ist konsequent aus den Rahmenplanungszielen der Gemeinde Saaldorf-Surheim entwickelt. Im Ortsentwicklungskonzept von 2016 ist der Änderungsbereich als Potenzialfläche für langfristige Gewerbeentwicklung dargestellt.

2.2. Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Um den aktuellen Bedarf ortsansässiger Betriebe an weiteren Flächen für ihre Entwicklung befriedigen und damit auch eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde sicherstellen zu können, ist die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen erforderlich. Für die 2020 durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Helfau IV“ geschaffenen Gewerbeflächen gab es deutlich mehr Bewerber als berücksichtigt werden konnten. Seitdem sind weitere Interessenten dazugekommen, die die Gemeinde gerne am Standort halten würde, denen aber derzeit keine geeigneten Grundstücke angeboten werden können. Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Helfau IV“ steht nur noch ein Grundstück mit einer Fläche von knapp 2.900 m² zur Verfügung. Dem steht ein von bauwilligen Firmen angemeldeter Bedarf von mehr als 110.000 m² gegenüber, davon 615.000 m² alleine aus dem Jahr 2022.

offene Bewerbungen auf Gewerbegrundstücke seit 2017				
Jahr	Firma	Flächenbedarf in m ²	Branche	
2017		1.000	43 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	
2017		800	18 Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern	
2017		2.000	43 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	
2017		800	56 Gastronomie	
2017		2.000	25 Herstellung von Metallerzeugnissen	
2017		20.000	28 Maschinenbau	
2018		5.000	45 Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	
2018		1.000	43 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	
2018		1.500	28 Maschinenbau	
2018		1.000	77 Vermietung von beweglichen Sachen	
2019		5.300	32 Herstellung von sonstigen Waren	
2020		5.000	47.9 Einzelhandel, nicht in Verkaufsräumen, an Verkaufsständen oder auf Märkten	
2020		2.000	68 Grundstücks- und Wohnungswesen	
2021		2.500	28 Maschinenbau	
2022		10.000	28 Maschinenbau	
2022		20.000	10 Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln	
2022		4.000	26 Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen	
2022		2.000	28 Maschinenbau	
2022		3.000	28 Maschinenbau	
2022		10.000	46 Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	
2022		2.500	46 Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	
2022		2.000	47.9 Einzelhandel, nicht in Verkaufsräumen, an Verkaufsständen oder auf Märkten	
2022		3.000	45 Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	
2022		5.000	22 Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren; 25 Herstellung von Metallerzeugnissen	
		SUMME	111.400	
		SUMME 2022	61.500	

Angemeldeter Bedarf an Gewerbeflächen, den die Gemeinde bislang nicht decken konnte

Da keine geeigneten Leerstände oder Konversionsflächen zur Verfügung stehen, kann der Flächenbedarf nur durch Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen gedeckt werden. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließung kann dies im Änderungsbereich mit einem verhältnismäßig geringen Flächenverbrauch realisiert werden.

3. Planung

Beim geplanten Vorhaben im Gewerbebereich handelt es sich um die Schaffung von Gewerbeflächen in verschiedenen Größen. Das Planungsgebiet wird im Norden eingegrünt, die bereits vorhandene Straße am östlichen Rand des Änderungsbereiches wird in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

3.1. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der Landwirtschaft hochwertige Fläche entzogen und Gewerbefläche geschaffen.

Dadurch wird die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben ermöglicht, welche auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt. Die ermöglichte Bebauung verursacht Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Diese Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht näher dargelegt.

In Bezug auf die **Schutzgüter Boden und Fläche** entstehen negative Auswirkungen von hoher Erheblichkeit, v. a. ausgelöst durch zusätzliche Versiegelungen.

Für die **Schutzgüter Wasser/Grundwasser, Luft und Klima, Lebensräume/Pflanzen, Arten/Tiere** und **Landschaft** entstehen negative Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

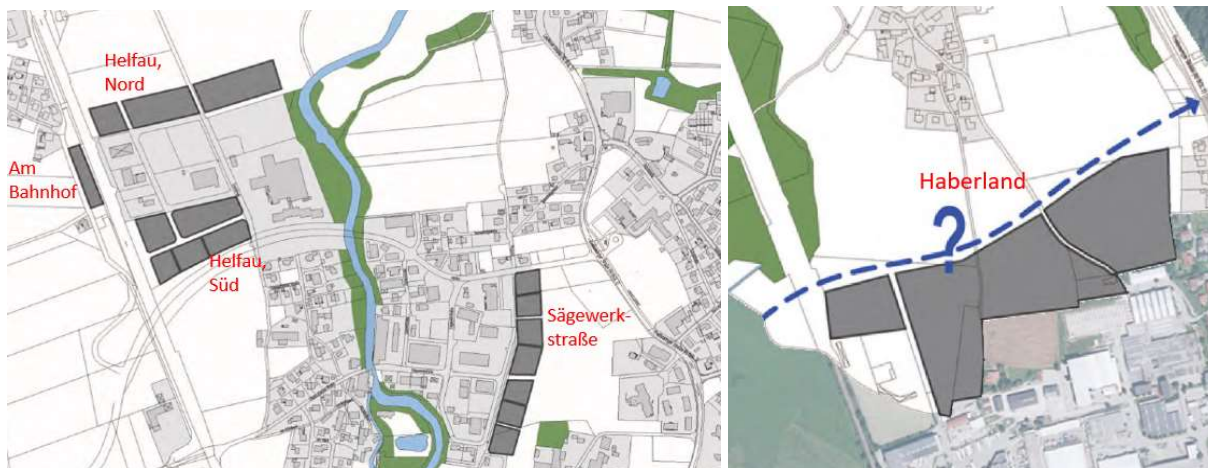
Das **Schutzgut Mensch** können sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans negative Auswirkungen von teils mittlerer Erheblichkeit ergeben. Sie würden vor allem durch Bauarbeiten ausgelöst und wären zeitlich begrenzt. Außerdem kann die Ansiedlung von Gewerbebetrieben – in Zusammenarbeit mit den bestehenden Betrieben und dem Eisenbahnbetrieb – zu einer höheren Lärmbelastung im Bereich der Wohnbebauung im westlich der Bahntrasse gelegenen Dorfgebiet Am Bahnhof führen. Hierzu soll dann bei der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Schalltechnische Untersuchung erstellt werden, um zu ermitteln, ob bauliche Maßnahmen oder einschränkende Festsetzungen erforderlich sind, um die Einhaltung der Immissionswerte bei der Wohnbebauung sicherzustellen.

4. Alternative zur Planung

4.1. Alternative Standorte

In der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes wurden 2016 die unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen der jeweiligen Siedlungstypen in der Gemeinde aufgezeigt und bewertet. Nach einer Prüfung rechtlicher und städtebaulicher Kriterien (u.a. Anbindungsgebot, naturschutzrechtliche Gebiete, Überschwemmungsgebiete, Nähe zu/Konflikte mit anderen Flächennutzungen), wurden folgende Standorte als mögliche Gewerbeflächen identifiziert: Helfau, Süd (2. Änderung Helfau IV), Am Bahnhof (Bebauungsplan „Am Bahnhof“), Helfau, Nord, Sägewerkstraße und Haberland). Die beiden erstgenannten Bereiche sind bereits aufgeplant und größtenteils bebaut bzw. an bauwillige Betriebe verkauft (incl. Bauverpflichtung).

Die Standorte Sägewerkstraße und Haberland sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse auf absehbare Zeit nicht umsetzbar. Zudem wäre der Standort südlich von Haberland erst im Zusammenhang mit einer geplanten Nordwest-Tangente um Freilassing sinnvoll, da hier bislang keine ausreichende Erschließung für eine umfangreichere Ausweisung von Gewerbeflächen vorhanden ist.



Mögliche Standorte für neue Gewerbeflächen in der Gemeinde laut Ortsentwicklungsplan von 2016. Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Teil von „Helfau, Nord“

4.2. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben der momentane Zustand und die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Änderungsbereiche zunächst bestehen. Die Gemeinde hätte nicht die Möglichkeit, das benötigte Gewerbegebiet zu schaffen, Betriebe mit steigendem Platzbedarf müssten aus der Gemeinde abwandern.

5. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbebereiches erfolgt über die Gemeindestraße „Eurimpark“. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz über die Gemeindeverbindungsstraße und die Kreisstraßen BGL 2 und 3 ist ausreichend.

Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation und Mischwasserbehandlungsanlagen an die Flächen im Änderungsbereich angeschlossen werden sollen, ist gewährleistet.

6. Immissionsschutz

Auf die Belange des Immissionsschutzes wird später im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans genauer eingegangen und bei Bedarf durch eine Emissionskontingentierung entsprechend Rücksicht genommen.

7. Anlagen

Umweltbericht des Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, in der Fassung vom 12.04.2023

Saaldorf-Surheim, _____
Gemeinde Saaldorf-Surheim

Andreas Buchwinkler, 1. Bürgermeister