

Gemeinde Saaldorf - Surheim

20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die 20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes dient der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum und der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange und der Minimierung neu zu versiegelnden Flächen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahre 1988, die letzte Änderung im Jahre 1999 erstellt. Hierzu gab es eine Innenbereichssatzung aus dem Jahre 2020. Auf Grund dieser Zeiträume entschloss sich der Gemeinderat der Gemeinde Saaldorf-Surheim in seiner Sitzung am 19.01.2023, die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsbereich Haberland als Ganzes zu überarbeiten, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung für die nächsten Jahre auf Basis des Ist-Zustandes in Übereinkunft mit den Zielen der Ortsentwicklung zu ermöglichen.

So ist bereits im Masterplan für ein kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg aus dem Jahre 2013 der Landkreis Berchtesgadener Land und auch die Gemeinde Saaldorf-Surheim als erforderlicher Wohnungs- und Siedlungsentwicklungsraum für die nächsten Jahrzehnte bzgl. der Bevölkerungsprognosen vorgesehen.

Ferner wird im Regionalplan der Region 18 festgehalten, dass die „Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden“ sollen.

Zu einer entsprechenden Entwicklung gehört der wirtschaftliche Aspekt und auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. So erkennt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf Grund der „anhaltend positive(n) Bevölkerungsentwicklung in Bayern“ dies „zu starken Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt“ führt. „Eine angemessene und bezahlbare Wohnung ist aber ein elementares Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Es sind daher erheblich mehr neue Wohnungen nötig ...“.

(Homepage des Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim entspricht dieser Entwicklung und setzt sich seit langem mit der angespannten Wohnungssituation sowie der Unterstützung einheimischer bestehender Gewerbebetriebe / Landwirtschaftsbetriebe auseinander. So sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung neue Wohnbauflächen maßvoll erweitert und bestehende landwirtschaftliche Betriebe städtebaulich geordnet weiterentwickelt werden.

Grundlage für neue Wohnbauflächen sind „die Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 07.01.2020). Wie darin ausgeführt, ist die nachhaltige Raumplanung, Festlegungen zur Flächenschonung und die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke wesentliche Parameter. Diese Bedarfsprüfung wurde mit 04.04.2022 durchgeführt.

Hierbei wurden u.a. die Strukturdaten der letzten 10 Jahre untersucht, eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 2035 aufgestellt, eine Einstufung in das Zentrale-Orte-System vorgenommen und die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik sowie die bestehenden Flächenpotentiale der Gemeinde bewertet.

Aus den Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen ergeben sich folgende Ergebnisse für die Gemeinde Saaldorf-Surheim:

Das erwartete Bevölkerungswachstum wird mit 450 Personen angegeben. Hieraus errechnet sich unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 Personen ein zusätzlicher Bedarf von 170 Wohnung. Davon können über Nachverdichtung ca. 30 Wohnungen nach heutigem Kenntnisstand geschaffen werden. Auch über Erweiterungen und Umnutzungen ist weiteres Wohnungspotential erschließbar. Es besteht jedoch ein ungedeckter Bedarf von mindestens 100 Wohnungen, welcher nur durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen gedeckt werden kann, da die Gemeinde Saaldorf-Surheim nur wenig Leerstand an Wohnflächen zu verzeichnen hat.

In der Abwägung bestehender Flächen zur vorliegenden Neuausweisung wurde auch verstärkt auf möglich beabsichtigte Wohnstrukturen in der gesamten Gemeinde eingegangen. So wurde festgestellt, dass von den mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes „ausgewiesenen“ 5 ha Bauland ca. 3,5 ha aus privatrechtlichen Gründen (Eigentumsverhältnisse) nicht zur Verfügung stehen. Zudem entfallen weitere 0,75 ha Urbanes Gebiet auf die Nutzung von Tennisplätzen.

Ein Flächennutzungsplan zeigt eine beabsichtigte und zukunftsorientierte Entwicklung einer Gemeinde auf. Auf Grund des Bevölkerungswachstums im Großraum Salzburg, damit auch auf bayerischer Seite, ist in den nächsten Jahren mit einer entsprechenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Dies zeigt sich auch im Bericht der Bundesregierung zum Thema fehlender Wohnraum sowie der Absicht der Bayerischen Staatsregierung von staatlicher Seite mehr Wohnraum zu schaffen.

Auch damit werden Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan, dem Regionalplan sowie lokalen Vorgaben (Euregio) entsprochen.

Die Deckung des Wohnraumbedarfs soll vorrangig an den Hauptorten Surheim und Saaldorf erfolgen. Aber durch seine unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Freilassing eignet sich auch Haberland für eine moderate Weiterentwicklung, insbesondere da diese am östlichen Rand der Siedlung aufgrund der vorhandenen einseitigen Erschließung mit verhältnismäßig geringem Flächenverbrauch realisiert werden kann. Ferner ist der Ortsteil Haberland direkt an das Gewerbegebiet Freilassing-Nord durch eine Erschließungsstraße angebunden. Dies ermöglicht ein Erreichen von Arbeitsplätzen auf kurzen Wegen.

Das weitere Ziel ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender landwirtschaftlicher Flächen im Rahmen einer geordneten Ortsgestaltung. So soll die Sicherung bestehender Betriebe durch eine moderne Entwicklung derer Betriebsstruktur durch Nachverdichtung am Standort Rechnung getragen werden. Dies dient dem Erhalt und Förderung der Landwirtschaft und damit Erleichterungen im Rahmen der regionalen Lebensmittelproduktion.

So wird in der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung einer geregelten Weiterentwicklung Rechnung getragen. Ferner können dabei die Belange der Grünordnung gemäß ihrer Wichtigkeit gleichberechtigt berücksichtigt werden.

Diesen Zielen unter Berücksichtigung der Abwägungsparameter dient der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum.

Während der Vorentwurfsphase der Flächennutzungsplanänderung wurden die Punkte

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen
- Wohl der Allgemeinheit dienender sozialgerechter Bodennutzung, unter Berücksichtigung der wohn- und wirtschaftlichen Bedürfnisse
- Abschätzung der Folgekosten

abgewogen. Die Fortführung bewährter Siedlungsstrukturen aus der Nachbarschaft werden fortgeführt, so dass hier das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und weiterentwickelt wird. Ferner wird die Erkenntnis berücksichtigt, dass im südlichen Bereich des Ortsteiles „Wohnungsbau“ vorherrscht. Deshalb wurde dieser aus dem Bereich des „Dorfgebietes“ (§ 5 BauNVO) in ein „allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) überführt. Damit wird den Vorgaben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Rechnung getragen (Anpassung des Bestandes an die tatsächliche Nutzung).

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel ist, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum und der maßvollen Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe / Landwirtschaftsbetriebe in der Gemeinde Saaldorf-Surheim Ortsteil Haberland unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange im Rahmen einer Nachverdichtung bestehender Wohnräume nachzukommen.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden werden in § 1a BauGB explizit dargestellt. In einer Gesamtabwägung zwischen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem dringenden Wohnbedarf andererseits, die Überprüfung von möglichen Nachverdichtungen innerorts, führte als Ergebnis zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung.

„Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden.

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden.“ (Regionalplan Süd-Ost). Die geplante Ortsrandeingrünung schafft einen besseren Übergang von Siedlung zur Landschaft und bettet die Bebauung ins voralpenländliche Landschaftsbild ein.

Die Ausweisung des neuen Wohngebiets in der 20. Flächennutzungsplanänderung umfasst etwa 0,53 ha. Die künftige Nutzung beansprucht intensiv genutzte Ackerflächen. Bei einer angenommenen GRZ von 0,4 müssten in etwa 6.400 Wertpunkte gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKomV) ausgeglichen werden. Die entsprechende Ausgleichsfläche könnte als Ortsrandeingrünung umgesetzt werden. Ausgehend von einer Aufwertung von 7 Wertpunkten pro m² von Intensivacker (A11 BayKomV) auf Mesophile Hecke (B112 BayKomV), wäre eine Ausgleichsfläche von ca. 913 m² erforderlich.

Die bereits festgesetzten Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 1229/1 und 1245 sind zu erhalten und von Bebauung ausgeschlossen, ebenso das kartierte Weiherbiotop im Westen des Planungsgebiets.

2. Planungsgebiet

2.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft den Ortsteil Haberland im Süden des Gemeindegebietes von Saaldorf - Surheim.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 59.475 m², in der Längenausdehnung ca. 330 m und in der Tiefe etwa 250 m.

Die räumliche Abgrenzung stellt sich wie folgt dar:

Der Geltungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist von Landwirtschaft und Gewerbe geprägt, im südlichen Teil herrscht Wohnbebauung vor.

2.2 Städtebauliche Einbindung

Der Ortsteil ist aus über jahrzehntelangen bestehenden Strukturen hervorgegangen (siehe hierzu die Bestandssituation aus dem aktuellen Flächennutzungsplan).

2.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Gemeindestraße, ausgehend von der Kreisstraße BGL 2 (Freilassing – Laufen). Eine weitere Erschließung erfolgt über untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße aus Freilassing Ortsteil Untereichet.

Eine Erschließung für Kanal-, Wasser-, Strom und Telekom ist im Ortsteil Haberland vorhanden.

3. Einordnung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungs-/ Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes vom 16.05.2023 ist „die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden ... Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ... ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedlung. ...“

Mit einer Nachverdichtung am Bestand (landwirtschaftlicher Teil) und einer Erweiterung dringend benötigten Wohnraumes erfüllt die Änderung des Flächennutzungsplanes die Anforderungen des Landesentwicklungsplanes.

3.2 Flächennutzungsplan

Der bislang gültige Flächennutzungsplan befindet sich aktuell in Änderung. Im Zuge der 20. Änderung soll u.a. das in Haberland bereits festgesetzte Dorfgebiet (MD) überarbeitet werden und den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Haberland Ost“ erstellt.

In diesem Zusammenhang wird auf die bestehende Ortsentwicklungsplanung hingewiesen. Darin wird der Ortsteil „Haberland“ als Bereich mit „moderater Entwicklungsmöglichkeit im Sinne einer Ortsabrundung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen“ dargestellt.

Der Ortsteil Haberland verfügt über eigene Versorgungs- und Infrastrukturen, u.a. über zwei KFZ-Werkstätten, einen Hofladen zur Nahversorgung sowie einen Frisörsalon. Fußläufig können mehrere hundert Arbeitsplätze im benachbarten Gewerbegebiet der Stadt Freilassing erreicht werden, ein Bahnhaltepunkt ist geplant.

Damit werden neben den Forderungen zur Siedlungsstruktur auch die Belange des Umweltschutzes (fußläufig und Bahnhaltepunkt) des Landesentwicklungsprogrammes und die regionalplanerischen Erfordernisse erfüllt.

4. Städtebauliche Konzeption

Bauliche Nutzung

In der Änderung / Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Haberland wird der Gebietscharakter eines Dorfgebietes (MD) gewahrt, im südlichen Teil durch die Anpassung an ein allgemeines Wohngebiet (WA) aktualisiert und durch die Darstellung eines neuen allgemeinen Wohngebietes (WA) maßvoll erweitert.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient einer städtebaulich geordneten Entwicklung der vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe und der Neuschaffung von Wohnbauflächen.

Damit wird auch hier einer Nachverdichtung gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes entsprochen. Die städtebauliche Randeinbindung bleibt weiterhin maßvoll bestehen.

Bestehende Baudenkmäler und Bodendenkmäler werden in der Planzeichnung dargestellt. Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land unverzüglich anzuzeigen.

5. Auswirkungen/Umweltprüfung

Der Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt ein Umweltbericht als selbstständiger Bestandteil bei.

In diesem werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt, beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt dort die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

6. Immissionsschutz

Der Gebietscharakter des Ortsteiles Haberland bleibt erhalten und wird der aktuellen städtebaulichen Situation angepasst.

Umwelteinwirkungen durch Lärm

Die Verkehrs- und Gewerbelärmsituation wurde in der „Schalltechnischen Stellungnahme möglicher Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb einer landwirtschaftlichen Hofstelle“ vom 03.08.2022 als unerheblich eingestuft. Darin heißt es: „Der Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle im MD 1 und die gewerbliche Nutzung auf Flurstück-Nr. 1238 (Josef Aicher Holztreppebau) ruff keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an den geplanten Wohnnutzungen im MD 2 hervor.“

Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass Auswirkungen durch die Wohnbebauung auf den Menschen vor allem durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten sind. Diese sind jedoch nur von geringer Bedeutung.

Umwelteinwirkungen durch Geruch

Nach IMS vom 10.06.96 Nr. II B 5-4641.0-001/94, aktualisiert durch das IMS vom 25.03.97 sollte bei Planung eines Wohngebietes neben einer Rinderhaltung als erste Näherung ein Abstand von 120 m zugrunde gelegt werden. Dies ist bei den geplanten Flächen für allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet nicht gegeben. Allerdings ist der Mindestabstand aufgrund der aktuellen Tierhaltung zum Planungsgebiet gemäß der Abstandsregelung für Rinderhaltung laut Bayerischem Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ derzeit ausreichend.

Bei einer Erweiterung des Tierbestandes ist der Sachverhalt neu zu bewerten.

Mit erheblichen Geruchsimmissionen durch die Rinderhaltung ist jedoch zu rechnen.

7. **Anlagen**

- Umweltbericht vom 20.02.2024; Dipl.-Ing. Nikol Aichhorn, Landschaftsarchitekt
- Schalltechnische Stellungnahme vom 03.08.2022; C. Hentschel Consult Ing.-GmbH

Saaldorf - Surheim, den _____

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister