

Gemeinde Saaldorf - Surheim

Bebauungsplan „Haberland OST“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Haberland - Ost“ 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.

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 Siedlungs-entwicklungsraum 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 des Bebauungsplanes „Haberland – Ost“ 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:

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.

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.

Das weitere Ziel der Ausweisung des Bebauungsplanes „Haberland – Ost“ ist die 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 des Bebauungsplanes „Haberland - Ost“ durch Ausweisung neuer Baufenster in bestehenden Flächen 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.

Da die vorhandene Gebietsstruktur im Kern bestehen bleibt und nur partiell der Wohnraum auf Grund der gestiegenen Nachfrage angepasst wird, bleibt der Gebietscharakter für ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO erhalten.

Während der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanes 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. Als Ergebnis wurden die Größen der Grundflächen und Geschossflächen bzw. Baumassen u. a. festgelegt. So können auf den vorgeschlagenen Parzellen in einem Wohnhaus auch mehrere Generationen untergebracht werden, Gewerbeflächen ohne zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen gebäudetechnisch erweitert werden. Die Fortführung bewährter Siedlungsstrukturen aus der Nachbarschaft werden fortgeführt, so dass hier das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und weiterentwickelt wird.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel des Bebauungsplanes 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 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 zu dem Ergebnis der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Telekommunikation, Strom, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung ist Bestand. Die beabsichtigte Erhöhung des Anteils des Wohnungsbaus löst, auf Grund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, keine Änderung im Bestandsausbau bzgl. Verkehrswege aus.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden § 2 Abs.1, §§ 8 bis 10 und 30 Baugesetzbuch (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt im Verfahren gemäß § 8 BauGB unter Berücksichtigung des § 9 BauGB.

2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 09.08.2022 und wurde am 18.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 26.10.2022 bis 01.12.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 26.10.2022 bis 01.12.2022.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.10.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2023 bis 29.01.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.12.2023 bis 29.01.2024.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Saaldorf - Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 12.03.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2024 als Satzung beschlossen.

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Bebauungsplan „Haberland - Ost“ liegt im Süden des Gemeindegebietes von Surheim.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8.515 m², in der Längenausdehnung ca. 118,50 m und in der Tiefe etwa 76 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt östlich an die Innenbereichs-satzung (5. Änderung vom 28.08.2020) an. Demnach grenzt der Bereich im Westen an bestehende Bebauung und im Norden, Osten und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Flurstücke sind städtebaulich eingebunden, da sie aus über jahrzehntelangen bestehenden Strukturen hervorgegangen sind. (siehe hierzu auch die Situation aus dem Flächennutzungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren abgeändert.)

Die geplante Bebauung nimmt Rücksicht auf die vorhandene Entwicklung. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Gemeindestraße, ausgehend von der Kreisstraße BGL 2 (Freilassing – Laufen).

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

Gemäß Punkt 14 der Satzung zum Bebauungsplan sind Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen zu versickern. Die Eignung des Untergrundes ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu prüfen und die Anforderungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten. Dies entspricht den Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein.

Da für einen wesentlichen Teil der versiegelbaren Flächen bereits Versickerungseinrichtungen vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass dies auch bei den zusätzlich ermöglichten kleineren Baukörpern möglich sein wird.

3.4 Geländeverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich auf nahezu ebenem Gelände.

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen für den Geltungsbereich aus dem Bebauungsplan „Haberland - Ost“.

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- Das Flurstück Nr. 1244 (Weg) ist Eigentum der Gemeinde Saaldorf-Surheim
- Das Flurstück Nr. 1245 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück Nr. 1245/1 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück Nr. 1245/2 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück Nr. 1334 (Straße) ist Eigentum der Gemeinde Saaldorf-Surheim

4. Einordnung in die Gesamtplanung

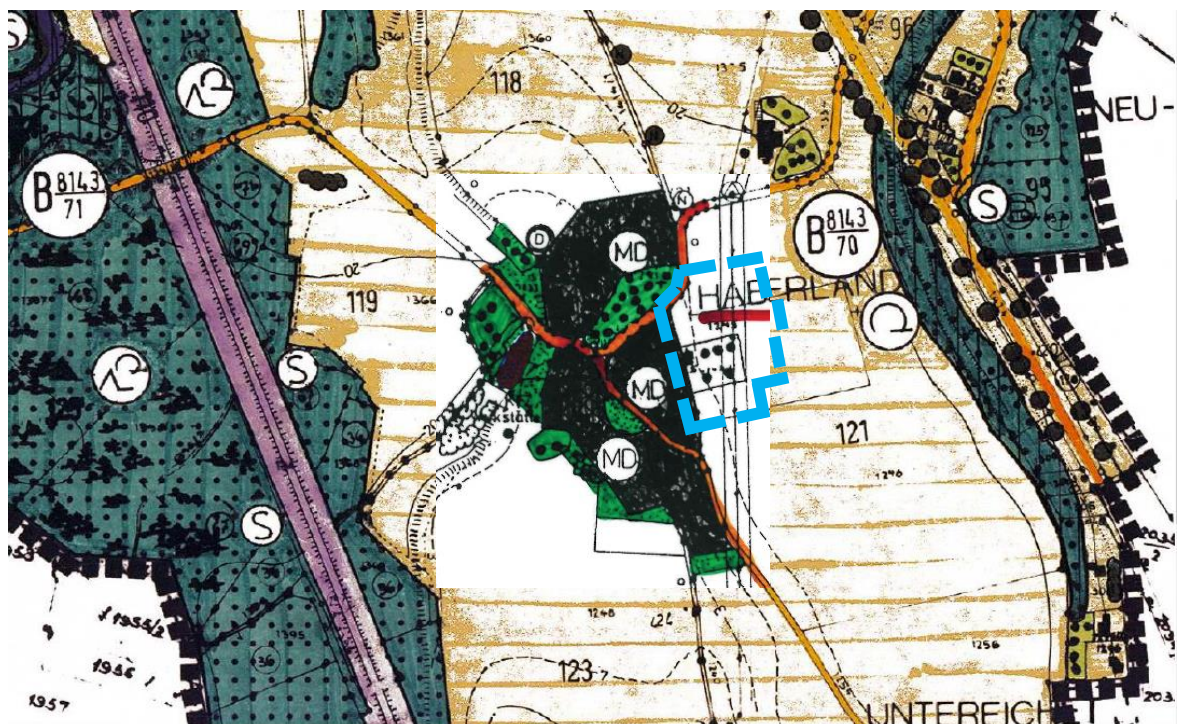
4.1 Landesentwicklungs-/ Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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 geringfügigen Erweiterung dringend benötigten Wohnraumes erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haberland Ost“ die Anforderungen des Landesentwicklungsplanes.

4.2 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) um den Geltungsbereich nach Osten erweitert werden .



— — — Geltungsbereich Bebauungsplan - Auszug aus bestehendem Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

4.3 Benachbarte Bebauungspläne

Mit Ausnahme der Innenbereichssatzung (letztgültiger Stand vom 28.08.2020) für den Ortsteil Haberland gibt es keine weiteren Bebauungspläne in unmittelbarer Umgebung.

5. **Städtebauliche Konzeption**

5.1 Bauliche Nutzung

Im Bebauungsplan „Haberland – Ost“ wird das Gebiet gemäß Bestand als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Es erfolgt keine Änderung des Gebietscharakters.

Die Bebauungsplanaufstellung dient einer städtebaulich geordneten Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes im MD 1 und der Neuschaffung von Wohnbauflächen im Bereich des MD 2.

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

Um den Schwerpunkt der landwirtschaftlichen Nutzung im MD1 beizubehalten, zu fördern und fortzuführen ist hier die Errichtung von Wohnungen oder Wohngebäuden unzulässig. Um die Möglichkeit einer Errichtung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich nachzukommen, werden diese dafür im MD 2 zugelassen und Tankstellen hier wiederum ausgeschlossen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist vorhanden (siehe Punkt 3.3 dieser Begründung).

Für den Bereich Haberland 5 bis 9 ist eine Erschließungsstraße vorhanden. Der Bestandsausbau entspricht einem „Wohnweg“. Grundlage für diese Einschätzung ist die vorhandene Charakterisierung (u.a. bestehende Erschließungsstraße mit einer Verkehrsstärke von unter 150 Kfz/h sowie vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern). Die vorhandene Straßenbreite ist für den bestehenden Verkehr geeignet. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die geplante Bebauung wird nicht gerechnet.

5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche 1 (GR I), der Grundfläche 2 (GR II), sowie der maximalen Wandhöhe bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Umgebungsbebauung des Bebauungsplanes und der beabsichtigten Verdichtung der Bebauung in das vorhandene Gelände bzw. städtebaulichen Situation.

Damit wird der Intention der Gemeinde im Rahmen deren städtebaulichen Entwicklung für diesen Quartierbereich Rechnung getragen.

Ausgangspunkt dieser festgesetzten Parameter ist eine optimale Ausnutzung der geplanten Bauflächen, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte der umliegenden Bebauung. Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential nur fortgeführt.

6. Grünordnung

6.1 Maßnahmen zur Eingrünung

Um eine bessere Einbindung in das ländlich geprägte Landschaftsbild zu erreichen, werden gemäß Planzeichnung im unmittelbaren Umfeld des Wirtschaftsgebäudes nördlich der Halle 12 Sträucher im Nordwesten 1 Baum, im Osten 11 Sträucher auf dem Flurstück Nr. 1245 und südlich der geplanten Wohnbebauung 12 Sträucher festgesetzt.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Pflanzqualität:

- Bäume: Hochstamm StU 16 – 18 cm
- Sträucher: Sol. 3xv. 125 – 150 cm

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendigen Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Flächen mit der Flurnummer 1245 Gemeinde Saaldorf-Surheim festgesetzt. Das Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche ist die Etablierung einer extensiven Streuobstwiese mit einem Entwicklungszeitraum von 25 Jahren.

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes werden konkret folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Fachgerechte Pflanzung von 15 Obstbäumen
- Pflanzqualität: Hochstamm StU 12 – 14 cm
- Es sind nur heimische, standortangepasste Obstbaumsorten zu verwenden.
- Die Pflanzung ist mit geeigneten Maßnahmen gegen Verbiss durch Wühlmäuse zu sichern.
- An allen Obstbäumen ist ein Verbisschutz gegen Wildverbiss anzubringen.
- Alle Bäume sind mit unbehandelten Holzpfählen in Form eines Dreiecks zu sichern.

- Der Pflanzabstand der Obstbäume beträgt 8,70 m bis 10 m zueinander.
- Die Anordnung der Bäume ist unregelmäßig vorzunehmen.
- Die Obstbäume erhalten nach dem Pflanzschnitt einmal jährlich einen Pflegeschnitt. Anfallendes Altholz verbleibt als Biotopholz auf der Fläche (Todholzhaufen).

Unter den Obstbäumen ist das bestehende intensiv genutzte Grünland in ein artenreicheres, extensives Grünland umzuwandeln.

Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Aushagerung in den ersten zwei Jahren durch 3 Mähgänge pro Jahr, mit vollständiger Abfuhr des Schnittgutes.
- Ab dem dritten Jahr 2 Mähgänge pro Jahr. Die 1. Mahd hat ab dem 15.06. zu erfolgen, die 2. Mahd ab dem 15.09. Das Mähgut ist nach der Mahd mindestens 3 Tage auf der Fläche zur Aussamung zu belassen, falls erforderlich zu kreiseln und danach vollständig von der Fläche abzufahren.
- Es ist grundsätzlich auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 1.594 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt.

7. Auswirkungen/Umweltprüfung

Der Umweltbericht liegt als selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan vor. In diesem werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt, beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

8. Immissionsschutz

Der schalltechnischen Stellungnahme des IB Hentschel Consult vom 02.08.2022 ist zu entnehmen, dass durch die derzeitige Hofstelle auf der Flurstück-Nr. 1245 keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an den geplanten Wohnnutzungen im MD 2 zu erwarten sind. Maßnahmen zum Schutz vor Anlagen- bzw. Gewerbelärm sind bei der geplanten Wohnbebauung nicht notwendig. Es wird auf die o.g. schalltechnische Stellungnahme verwiesen.

9. Emissionen

Geruchsemissionen, welche von dem vorhandenen Rinderstall auf der Flur-Nr. 1245 ausgehen sind untergeordnet zu bewerten. Bei einer Erweiterung bzw. einem Neubau des Rinderstalls ist mit der Eingabeplanung ein entsprechender Einzelnachweis zu erbringen.

10. **Anlagen**

- Umweltbericht vom 31.10.2023; Dipl.-Ing. Nikol Aichhorn, Landschaftsarchitekt
- Schalltechnische Stellungnahme vom 03.08.2022; C. Hentschel Consult Ing.-GmbH

Saaldorf - Surheim, den _____

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister