

GEMEINDE SAALDORF - SURHEIM

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

23. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-/LANDSCHAFTSPLANES IM BEREICH SURHEIM



B E G R Ü N D U N G

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB



31.10.2024

Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

Der Begründung liegt der Änderungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 31.10.2024 zugrunde.

Der Gemeinderat von Saaldorf-Surheim hat am die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Planung

1. Änderungsgründe

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan.

Im Rahmen der 23. Änderung soll ein zentral in der Ortschaft Surheim gelegener Teilbereich geändert werden. Der Änderungsbereich erstreckt sich beiderseits der Schulstraße sowie der Gaisbergstraße mit einer Fläche von etwa 9,2 ha und umfasst insbesondere eine Teilfläche des Bebauungsplans „Surheim-Südost“. In diesem wurde – entsprechend der Nutzungsmischung in der traditionellen Dorfstruktur, die auch künftig erhalten werden sollte – sowohl im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Allerdings ist ein Urbanes Gebiet (MU) in der Regel für stark gemischte Nutzungen in dichten, urbanen Strukturen vorgesehen. Aufgrund rechtlicher Bedenken gegen die Festsetzung eines Urbanen Gebiets in einer ländlich geprägten Ortschaft wie Surheim ist nun eine Neuaufstellung des Bebauungsplans „Surheim-Südost“ sowie eine Änderung des Flächennutzungsplans in den betroffenen Teilbereichen vorgesehen. Hier soll nun künftig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Durch die gleichzeitige Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Surheim-Südost“ soll für die Grundstückseigentümer und potenziellen Bauherren mehr Rechtssicherheit erreicht werden.

2. Ortsentwicklungskonzept

Ein Grundanliegen des Ortsentwicklungskonzeptes ist eine Vermeidung von Zersiedelung und Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte Saaldorf und Surheim. Damit soll auch der Fortbestand der vorhandenen Versorgungseinrichtungen sichergestellt, eine effiziente Nutzung der Infrastruktur gewährleistet und die Qualität des Ortskernes erhalten werden.

3. Lage, Größe und geplante Nutzung des Änderungsbereiches

Surheim ist einer der beiden Hauptorte der Gemeinde Saaldorf-Surheim und liegt im östlichen Teil des Gemeindegebiets. Der gesamte Änderungsbereich umfasst etwa 9,2 ha und erstreckt sich von der Kirche ausgehend beidseitig der Schulstraße sowie Gaisbergstraße nach Süden und weist überwiegend lockere Wohnbebauung sowie einige gewerbliche Nutzungen und Geschäfte auf. Im Westen schließen die Grundschule, der Kindergarten sowie die Flächen des Sportplatzes an. Im Norden des Änderungsbereichs befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz und Parkanlage genutzt wird und unverändert bestehen bleibt.

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Urbanes Gebiet (MU) dargestellt. Im Rahmen der Änderung wird der Bereich nun als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist hier besser geeignet als ein Urbanes Gebiet, da es eine lockere Bebauung sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Die angrenzenden Bereiche im Flächennutzungsplan sind ebenfalls überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Lediglich im Süden und Nordwesten befinden sich vereinzelt Bereiche, die als Urbanes Gebiet (MU) dargestellt sind.

Die Umwidmung zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht dem ländlich geprägten Gebietscharakter und unterstützt eine nachhaltige und ortsverträgliche Entwicklung.

Flächen im Änderungsbereich:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 7,5 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,2 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,5 ha
Änderungsbereich	ca. 9,2 ha

4. Denkmalschutz

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-72-130-76: Kath. Pfarrkirche St. Stephan, Saalbau mit Satteldach und Westturm, spätgotisch, um 1500, auf romanischer Grundlage, im 17./18. Jh. barock überformt; mit Ausstattung; Kapelle, in Friedhofsmauer integriert, mit Putzgliederung und Satteldach, neugotisch, um 1900; mit Ausstattung; im Friedhof Kriegerdenkmal, monumentale Stele mit Kriegerrelief, nach 1918, ergänzt um zwei Inschrifttafeln, nach 1945. Adresse: Schulstraße 5

D-1-72-130-81: Kapelle, kleiner Walmdachbau, schmiedeeisernes Gitter bez. 1765. Adresse: Schulstraße 1

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-1-8143-0231: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan in Surheim und ihrer Vorgängerbauten. Adresse: Fl.Nr. 1/1, 2, 4/2 (Gemarkung Surheim).

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist im Wesentlichen durch die bestehenden Verkehrsanlagen gegeben. Diese sind im Plan als Verkehrsflächen dargestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation.

Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Abfallentsorgung sind durch die bestehenden Anlagen gesichert.

Das Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit versickert.

B) Wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die angrenzenden Bereiche sind ebenfalls überwiegend Allgemeines Wohngebiet. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.
2. Die Funktion des Dorfes als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum bleibt durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit nichtstörendem Gewerbe mittelfristig nahezu ebenso gesichert und weiterentwickelt, wie dies im zuvor festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) möglich gewesen wäre.
3. Kleine, ortsübliche Gewerbebetriebe können weiterhin angesiedelt werden, ohne eine intensive Mischung der Nutzungen zu schaffen. Dies fördert eine ruhigere und familienfreundliche Wohnumgebung.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Folgenden dargelegt.

1.2. Beschreibung des Vorhabens

Südlich der Kirche soll ein zentral in der Ortschaft Surheim gelegener Teilbereich, der bisher als Urbanes Gebiet (MU) dargestellt war, nun auf die Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Der Änderungsbereich erstreckt sich beidseitig entlang der Schulstraße und Gaisbergstraße über eine Fläche von etwa 9,2 ha und umfasst insbesondere eine Teilfläche des Bebauungsplans „Surheim-Südost“, der im Zuge einer Neuaufstellung ebenfalls entsprechend geändert wird.

Durch die Änderung soll somit eine ortsangepasste, dörflich geprägte Entwicklung mit moderaten Nutzungsmischung ermöglicht bzw. auch künftig erhalten werden.

1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan Südostoberbayern zu beachten.

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 16.05.2023) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2023, 3.) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) gehört die Gemeinde Saaldorf-Surheim zum Nahbereich des Oberzentrum Freilassing.

Die Siedlungsentwicklung soll sich an der Raumstruktur orientieren und ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden und eine Ausrichtung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen (B. II.1.). Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (B.II.3.1.Z).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kann den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes somit weitgehend entsprochen werden.

Saaldorf-Surheim gehört auch seit 2010 zum Biosphärenreservat Berchtesgadener Land, das seitdem den ganzen Landkreis umfasst.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Salzach-Hügelland“, deren Relief überwiegend durch den Salzachgletscher geformt wurde. Die Ortschaft Surheim befindet sich auf einem würmeiszeitlichen Niederterrassenschotterfeld. Laut Bodenschätzungskarte besteht der Untergrund hauptsächlich aus lehmigem Sand bzw. sandigem Lehm in guter Zustandsstufe.

Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist, sind die natürlichen Bodenfunktionen entsprechend eingeschränkt. Es liegen keine Informationen über Altlastenverdachtsflächen vor.

Auswirkungen:

Durch die Änderung der Gebietskategorie von Urbanem Gebiet zu Allgemeinem Wohngebiet ist mit einer geringeren Baudichte zu rechnen und es sind daher keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung ebenfalls nicht zu befürchten.

Es sind somit baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Änderungsbereich liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Ebenso sind von dem Vorhaben keine Wasserschutzzonen oder überschwemmungsgefährdete Bereiche betroffen. Durch künftige Baumaßnahmen werden voraussichtlich keine Grundwasser führenden Schichten berührt.

Da der Bereich bereits weitgehend bebaut ist, ist bereits eine gewisse Vorbelastung gegeben.

Das Niederschlagswasser ist vor Ort in den Untergrund zu versickern. Die häuslichen Abwässer werden durch Anschluss an die Ortskanalisation entsorgt.

Auswirkungen:

Da das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist und keine neuen großflächigen Versiegelungen geplant sind, können Auswirkungen auf die Grundwassererneuerungsrate relativ geringgehalten werden. Eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ist aufgrund der Nutzung und der geregelten Ableitung des Schmutzwassers nicht zu befürchten.

Es wird daher insgesamt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser gerechnet.

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Der Änderungsbereich ist überwiegend mit Wohnhäusern mit bestehenden Zier- und Nutzgärten bebaut. Der Bereich ist durchwegs gut durchgrün und es sind zahlreiche heimische Laub- und Obstgehölze vorzufinden. Ortsbildprägende Einzelbäume sind wie bisher dargestellt.

Geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auch befinden sich im Nahbereich keine FFH- und Vogelschutzgebiete und keine Biotope, die durch die bestehende oder künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Auswirkungen:

Da das Planungsgebiet bereits weitgehend bebaut ist, ist aufgrund der Änderung mit keinem nennenswerten Verlust an Pflanzen und Tieren zu rechnen.

Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt als gering eingestuft.

2.4. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim wird dem Klimabezirk „Oberbayerischen Alpenvorland“ zugeordnet. Charakteristisch sind die Stau- und Föhneffekte, die aufgrund der Luftströme durch die Alpen entstehen. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 8°C. Die Jahresniederschlagsmenge schwankt zwischen 1100 und 1300 mm.

Auswirkungen:

Da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist, wird es durch die Änderung des Flächennutzungsplans zu keiner wesentlichen Veränderung der bestehenden lockeren, gut durchgrünen Siedlungsstruktur kommen. Auch ein signifikanter Temperaturanstieg oder daraus resultierende Veränderungen des Mikroklimas sind nicht zu erwarten.

Somit ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.5. Schutzgut Mensch und Siedlung

Beschreibung:

Innerhalb des Änderungsbereiches sind im Laufe der Zeit einige gewerbliche Nutzungen und Geschäfte entstanden. Künftig wird dieser Bereich anstatt als Urbanes Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die im Bebauungsplan „Surheim-Südost“ getroffenen Festsetzungen soll eine moderate Nutzungsmischung weiterhin ermöglicht als auch künftig erhalten werden.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der nahegelegenen Kreisstraße BGL 2 ist eine Belastung durch Verkehrslärm gegeben. Im Bebauungsplan sind hierzu entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen.

Auswirkungen:

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ersetzt das zuletzt vorgesehene Urbane Gebiet. Durch die einheitliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt somit eine gewisse Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten zugunsten eines besseren Schutzes der Wohnnutzung. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann die Erhaltung und Weiterentwicklung des dörflichen Zentrums jedoch weitgehend sichergestellt werden.

Da die öffentlichen Park- und Spielanlagen unverändert weiter fortbestehen, ergibt sich durch die Änderung kein Verlust an Erholungsflächen. Wesentliche Auswirkungen auf die Erholungsqualität in den privaten Gärten sind ebenso nicht zu erwarten.

Die bestehende Verkehrslärmbelastung wird sich durch die Änderung der Nutzungskategorie nicht wesentlich verändern. Auf den Schutz der Wohnbebauung ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung durch entsprechende Festsetzungen zu achten.

Es sind somit baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Änderungsbereich ist bereits weitgehend bebaut und gut durchgrün. Öffentlichen Straßenzüge und Plätze sind entsprechend ausgebaut, gestaltet und gepflegt. Das Ortsbild ist geprägt von einer lockeren Bebauung.

Auswirkungen:

Da die Änderung des Flächennutzungsplans lediglich die Gebietskategorie betrifft und die bestehende Bebauung gut in die vorhandenen Grünstrukturen eingebunden ist, ist davon auszugehen, dass das bestehende Orts- und Landschaftsbild weitgehend unverändert erhalten bleibt.

Es wird daher sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet.

2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Änderungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Nahebereich des Änderungsgebietes sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

D-1-72-130-76: Schulstraße 5; Kath. Pfarrkirche St. Stephan, Saalbau mit Satteldach und Westturm, spätgotisch, um 1500, auf romanischer Grundlage, im 17./18. Jh. Barock überformt; mit Ausstattung; Kapelle, in Friedhofsmauer integriert, mit Putzgliederung und Satteldach, neugotisch, um 1900; mit Ausstattung; im Friedhof Kriegerdenkmal, Monumentale Stehle mit Kriegerrelief, nach 1918, ergänzt um zwei Inschriffttafeln, nach 1945.

D-1-72-130-81: Schulstraße 1; Marienkapelle, kleiner Walmdachbau, schmiedeeisernes Gitter, bez. 1765.

Ferner liegt Nahebereich bei der Pfarrkirche folgendes Bodendenkmal:

D-1-8143-0231: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan in Surheim und ihrer Vorgängerbauten.

Auswirkungen:

Da das Umfeld der Denkmäler bereits weitgehend baulich genutzt ist, ist durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit keinen erheblichen Auswirkungen auf diese Denkmäler zu rechnen. Es wird daher von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

2.8. Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches.

2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt	Auswirkungen gesamt
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch und Siedlung	gering	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würden eine gewisse Rechtsunsicherheit hinsichtlich des bisher festgesetzten Urbanen Gebietes weiterhin bestehen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist ggf. in nachfolgenden Satzungen oder Bebauungsplänen zu behandeln. Durch entsprechende Ausgleichsflächen werden dann künftige Eingriffe kompensiert.

5. Alternative Planungslösungen

Da die Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen auf der bestehenden innerörtlichen Nutzungsstruktur aufbaut, stehen alternative Lösungsvorschläge nicht zur Disposition.

6. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es wurden drei Beurteilungsstufen unterschieden – gering, mittel, hohe Erheblichkeit.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

8. Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine zentral in der Ortschaft Surheim gelegenen Teilbereich mit einer Größe von ca. 9,2 ha.

Das Änderungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut und weist eine gewachsene dörfliche Struktur mit gut durchgrünter Wohnbebauung sowie einigen gewerblichen Nutzungen und Geschäften auf. Aufgrund dieser bestehenden Nutzungsstruktur wird der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Da die dargestellten Baugebiete bereits weitgehend bebaut sind, ist hier im Wesentlichen nur mit geringer zusätzlichen Bodenversiegelungen zu rechnen. Daher sind anlagen-, bau- und betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ebenso ist mit keinem nennenswerten Verlust an Pflanzen und Tieren zu rechnen, so dass diesbezüglich insgesamt von geringen Auswirkungen ausgegangen wird.

Weil mit keinen großflächigen Versiegelungen gerechnet wird und das Niederschlagswasser so weit als möglich versickert wird, ist für das Schutzgut Wasser mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Auch das Orts- und Landschaftsbild wird sich in Folge der Flächennutzungsplanänderung nicht erheblich verändern, so dass die Auswirkungen als gering einzustufen sind. Ebenso werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima erwartet.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist anlagen- und betriebsbedingt sowie baubedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern wird nicht befürchtet. Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist ggf. in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren oder in Satzungen entsprechend zu berücksichtigen und die erforderlichen Ausgleichsflächen zu erbringen.

In Summe sind die Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt daher von geringer Erheblichkeit.

Saaldorf-Surheim, den

.....

Andreas Buchwinkler
Erster Bürgermeister