

# Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land



22. Änderung des Flächennutzungs- und  
Landschaftsplanes im Bereich westlich von Surheim

## BEGRÜNDUNG

Fassung: 10.07.2025

## Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke .....	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation .....	4
2.1. Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen.....	5
3. Planung und Auswirkung.....	5
4. Alternative zur Planung .....	6
4.1. Planungsalternativen.....	6
4.2. Nichtdurchführung.....	6
5. Erschließung .....	7
6. Immissionsschutz.....	7
7. Hochwassergefahrenflächen .....	7
8. Anlagen.....	8

## **1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke**

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 20.02.2024 die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich westlich von Surheim beschlossen.

Ziel der Änderung ist die Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächlichen Gegebenheiten und eine zeichnerische Präzisierung der Darstellung sowie die Schaffung der rechtlichen Planungsgrundlagen für den Bau eines Parkplatzes westlich des Bahnhaltepunktes und eines kleinen Mischgebietes sowie allgemeinen Wohngebietes „Am Bahnhof Südost“.

Der Bedarf an diesen zusätzlichen Baulandflächen ist in den beiden Anlagen „Bedarfsprüfung der Gemeinde Saaldorf-Surheim“ dargelegt.

Folgende Ziele werden mit der 22. Änderung des FNP vorrangig verfolgt:

- Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft im Bereich des Bebauungsplans Helfau IV (nördliche Hälfte) in ein Gewerbegebiet. Ein Flächennutzungsplanverfahren zur Umwidmung des nördlichen Teilbereichs des Gewerbegebiets Helfau IV wurde zwar durchgeführt, jedoch nie abgeschlossen, so dass dieser Bereich nun zwar mit einem Bebauungsplan überplant und auch bebaut ist, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan jedoch noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.
- Das westlich der Bahnstrecke dargestellte Gewerbegebiet wird zukünftig im südlichen Bereich als Parkplatz dargestellt.
- In der Nordwestecke des Geltungsbereichs wird das bestehende Baugebiet um ein Flurstück nach Süden erweitert. Die derzeitige Darstellung dieses Bereichs ist Fläche für die Landwirtschaft. Zukünftig werden hier „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ dargestellt. Damit wird der dringliche Bedarf zusätzlicher Wohn- und Mischgebietsflächen in diesem Bereich zumindest teilweise erfüllt ohne in größere Freiflächen einzugreifen. Diese maßvolle Ergänzung direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung wird als städtebauliche Verträglichkeit beurteilt. Außerdem stehen andere potenzielle Flächen derzeit nicht zur Verfügung.
- Im Süden wird die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bauhof“ als Sondergebiet für Bauhof, Feuerwehr und Kulturelle Zwecke eingetragen. Die Grünflächen werden angepasst.
- Im Westen wird das bisher eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wie das angrenzende Gebiet ebenfalls nur noch als Gewerbegebiet (GE) dargestellt, da auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine konkreten Festsetzungen zu Emissionskontingenten getroffen werden und somit diese Unterscheidung nicht zweckmäßig erscheint.

## 2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Änderungsbereiche liegen in der Gemeinde Saaldorf-Surheim, Landkreis Berchtesgadener Land, im Ortsteil Obersurheim. In den Geltungsbereich der Änderung eingeschlossen sind die Flächen der Bebauungspläne „Helfau III“, „Helfau IV“ und „Am Bauhof“ sowie Bereiche westlich entlang der Bahn und der Umgehungsstraße inklusive Versickerungsbecken (siehe Abb. 1).

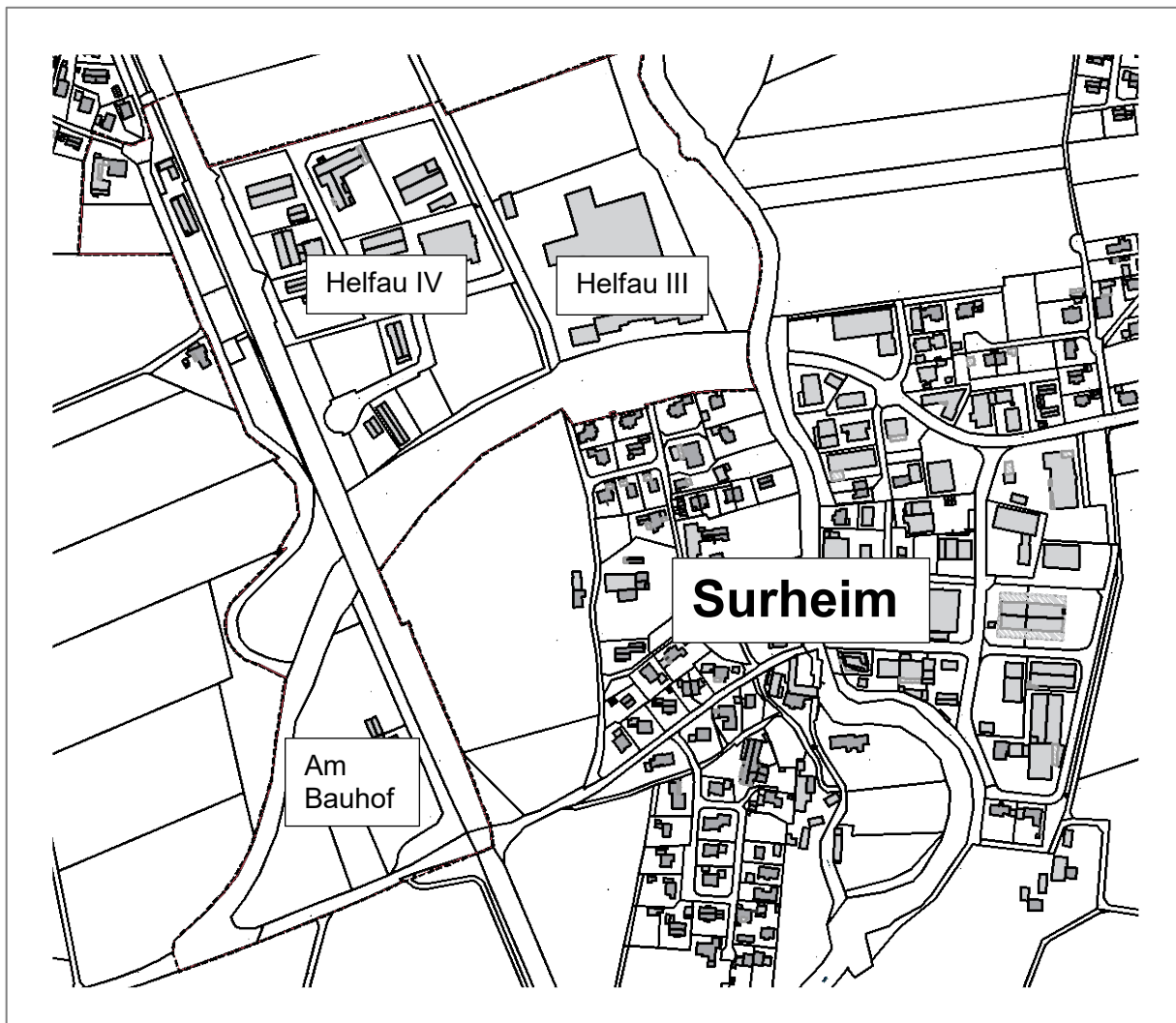


Abbildung 1: Geltungsbereich der 22. FNP-Änderung, ohne Maßstab

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu. Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (vgl. 7.1.1 G – LEP).

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern hat als Leitbild, dass die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden sollen. Alle

Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Nutzungen, die zu Substanzverlusten des Bodens durch Erosion, Auswaschung oder Schadstoffanreicherung führen, sollen soweit möglich ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich der geplanten 22. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

### **2.1. Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Für die vorliegende 22. Änderung des Flächennutzungsplanes werden lediglich kleine bisher landwirtschaftlich genutzte Bereiche direkt im Anschluss an bereits bebaute Gebiete benötigt. Das Gewerbegebiet ist bereits allseitig von Bebauung und Verkehrsachsen umgrenzt, insofern verkehrlich bereits weitestgehend erschlossen und daher für die geplante Nutzung prädestiniert. Darüber hinaus erfordert die dort geplante Errichtung eines Bahnhaltepunktes dessen verkehrliche Anbindung an das örtliche Straßennetz und die erforderlichen Parkplätze. Ferner ist die geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung und Mischnutzung direkt im Anschluss zur bestehenden Bebauung „Am Bahnhof“ zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sinnvoll.

Insofern wird die geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche als vertretbar erachtet.

## **3. Planung und Auswirkung**

Ziel der Änderung ist die Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächlichen Gegebenheiten und eine zeichnerische Präzisierung der Darstellung sowie die Schaffung der rechtlichen Planungsgrundlagen für den Bau eines Parkplatzes westlich des Bahnhaltepunktes und eines kleinen Mischgebietes sowie allgemeinen Wohngebietes „Am Bahnhof Südost“. Folgende Ziele werden mit der 22. Änderung des FNP vorrangig verfolgt:

- Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft im Bereich des Bebauungsplans Helfau IV (nördliche Hälfte) in ein Gewerbegebiet. Ein Flächennutzungsplanverfahren zur Umwidmung des nördlichen Teilbereichs des Gewerbegebiets Helfau IV wurde zwar durchgeführt, jedoch nie abgeschlossen, so dass dieser Bereich nun zwar mit einem Bebauungsplan überplant und auch bebaut ist, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan jedoch noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.
- Das westlich der Bahnstrecke dargestellte Gewerbegebiet wird zukünftig im südlichen Bereich als Parkplatz dargestellt.
- In der Nordwestecke des Geltungsbereichs wird das bestehende Baugebiet um ein Flurstück nach Süden erweitert. Die derzeitige Darstellung dieses Bereichs ist Fläche für die Landwirtschaft. Zukünftig werden hier „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ dargestellt.

- Im Süden wird die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bauhof“ als Sondergebiet für Bauhof, Feuerwehr und Kulturelle Zwecke eingetragen. Die Grünflächen werden angepasst.

Da es sich bei der Änderung hauptsächlich um Klarstellungen und Präzisierungen des Bestandes sowie kleinere Änderungen und Erweiterungen handelt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen im Detail auf die unterschiedlichen Schutzgüter werden im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ausführlich dargestellt und behandelt.

## **4. Alternative zur Planung**

### **4.1. Planungsalternativen**

Im Zuge der Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde auch die Ausweisung eines Mischgebiets westlich der Verbindungsstraße zwischen dem Bereich am Bauhof und dem Ortsteil „Am Bahnhof“ diskutiert. Ansonsten gibt es keine sinnvollen Planungsalternativen. Diese Variante wurde jedoch nicht weiterverfolgt, weil keine zusätzlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden sollten und es Bedenken hinsichtlich des Heranrückens einer gewerblichen Nutzung an das einzelne Wohnhaus im Süden gab.

Die Prüfung anderer alternativer Flächen hat ergeben, dass diese derzeit nicht zur Verfügung stehen. Eine Rücknahme anderer Flächen im FNP wird in diesem Zusammenhang nicht als zielführend angesehen da mittel- bis langfristig weiterhin mit zusätzlichem Wohnraumbedarf gerechnet wird und der FNP ja nur ein vorbereitendes Planungsinstrument ist.

### **4.2. Nichtdurchführung**

Der Flächennutzungsplan soll die langfristigen Planungen der Flächennutzungen auf dem Gemeindegebiet darstellen. Er dient als Gesamtkonzept. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans nimmt die bisherigen ungenauen Darstellungen auf und zeigt die Nutzungen flächenschärfer als bisher.

Im Falle einer Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung würden die Grundlagen für eine Erweiterung des Baugebiets im Nordwesteck des Geltungsbereichs nicht geschaffen. Dies würde bedeuten, dass an dieser Stelle die bisherige Fläche für die Landwirtschaft nicht einem Baugebiet weichen würde.

Die bisherigen Darstellungen sind veraltet und zu wenig konkret. Sollte die Flächennutzungsplanänderung nicht durchgeführt werden, blieben diese Unschärfen und teilweise falschen Darstellungen (z. B. Fläche für die Landwirtschaft im nördlichen Bereich von Helfau IV) weiterbestehen. Außerdem wird eine kleine Fläche „Am Bahnhof“ als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen, dass bei Nichtdurchführung weiterhin unbebaut bliebe.

## 5. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbebereiches erfolgt über die Gemeindestraßen „Eurimpark“ und „Am Bahnhof“ / „Helfau“ und „Obersurheimer Straße“. 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 die Flächen im Änderungsbereich angeschlossen werden sollen, ist gewährleistet.

## 6. Immissionsschutz

Auf die Belange des Immissionsschutzes wurde und wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellungen in diesem Bereich eingegangen.

Deshalb kann, zumindest auf der Ebene des Flächennutzungsplans, davon ausgegangen werden, dass die geplante Nutzung keine Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete haben wird.

## 7. Hochwassergefahrenflächen

Der Planungsbereich ist teilweise direkt an der Sur von einem Risikogebiet für Hochwasser Außerhalb von Überschwemmungsgebieten betroffen. Wie der Karte zu entnehmen ist betrifft dies im Geltungsbereich allerdings nur sehr kleine Bereiche unmittelbar am Gewässer in denen keine Bebauung vorgesehen ist.



Abbildung 2: Quelle: Hochwassergefahrenkarte aus Geodatenonline abgerufen am 26.03.2025; HQ 100 dunkelblau; HQ extrem hellblau, ohne Maßstab

## **8. Anlagen**

Umweltbericht des Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, in der Fassung vom 10.07.2025

Bedarfsprüfung der Gemeinde Saaldorf-Surheim (Stand: 04.04.2022)

Bedarfsprüfung der Gemeinde Saaldorf-Surheim Fortschreibung 25.06.2025

Saaldorf-Surheim, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Saaldorf-Surheim

\_\_\_\_\_  
Andreas Buchwinkler, 1. Bürgermeister