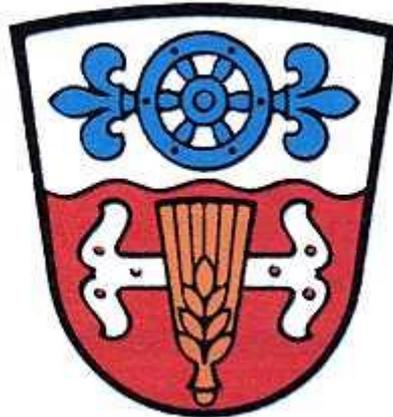


Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land



15. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Teilbereich „Helfau IV“ (15.1)
und im Teilbereich „Bauhof“ (15.2)

BEGRÜNDUNG

Fassung: 08.08.2019
geändert: 13.12.2019
geändert: 08.10.2020

15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Helfau IV“ (15.1) und im Teilbereich „Bauhof“ (15.2)
Begründung, Fassung vom 8. August 2019, geändert am 13. Dezember 2019 und 8. Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	2
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
3. Planung und Auswirkung.....	5
4. Alternative zur Planung	6
5. Erschließung	7
6. Immissionsschutz.....	7
7. Anlagen.....	8

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 11. Juli 2019 die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, im Bereich des Gewerbegebietes „Helfau IV“ (Teilbereich 15.1) und im Bereich des bestehenden Bauhofes (Teilbereich 15.2). Aufgrund des räumlichen sowie zeitlichen Zusammentreffens, werden die Änderungen für die beiden Bereiche in einem Verfahren durchgeführt. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind beide Bereiche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, und das bestehende Gebäude im Bauhofbereich ist als „Bauhof“ bezeichnet.

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 wird im Bebauungsplanverfahren geregelt, welches im Fall des Gewerbebereichs parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.

1.1. Teilbereich 15.1 Gewerbegebiet

Der Gewerbebereich soll künftig als Gewerbegebiet bzw. öffentliche Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr dargestellt werden. Da der Bereich von den Gewerbegebieten „Helfau III“ und „Helfau IV“, der Bahnstrecke Mühldorf-Freilassing sowie der Ortsumgehungsstraße Obersurheim umgebend ist, handelt es sich um eine sinnvolle und flächenoptimierende Erweiterung der bestehenden benachbarten Gewerbegebiete bzw. einen Lückenschluss. Die Erweiterung des Gewerbegebiets durch Lückenschluss nach Süden vor einer weiteren Ausdehnung in die freie Landschaft nach Norden ist auch bereits als Ziel im Ortsentwicklungskonzept formuliert. Die zusätzlichen Gewerbeflächen sichern die Präsenz von bestehenden und künftigen Betrieben, und dadurch Arbeitsplätze und eine maßvolle weitere wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde. Entlang der östlichen Seite der Bahnstrecke wird ein Park-and-Ride-Platz für eine künftige Bahnhaltestelle geplant.

1.2. Teilbereich 15.2 Gemeinbedarf

Der Bauhofbereich soll künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof und Feuerwehr dargestellt werden. Dadurch werden die Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses der Freiwilligen Feuerwehr, sowie eine eventuelle künftige Erweiterung des Bauhofes, geschaffen. Laut dem 2018 erstellten Feuerwehrbedarfsplan der

15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Helfau IV“ (15.1) und im Teilbereich „Bauhof“ (15.2)

Begründung, Fassung vom 8. August 2019, geändert am 13. Dezember 2019 und 8. Oktober 2020

Gemeinde Saaldorf-Surheim ist die Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses in Surheim erforderlich, da die Hauptmängel am bestehenden Standort nicht abstellbar sind. Nach eingehender Standortuntersuchung wurde dem geplanten Standort aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte der Vorzug gegeben.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Änderungsbereiche liegen in der Gemeinde Saaldorf-Surheim, Landkreis Berchtesgadener Land, im Ortsteil Obersurheim. Der Gewerbebereich¹ wird im Westen von der Bahnstrecke Mühldorf-Freilassing begrenzt, mit dem anschließenden Gewerbegebiet „Am Bahnhof“. Im Norden und Osten grenzen die Gewerbegebiete „Helfau IV“ und „Helfau III“ an, und im Süden die Ortsumgehungsstraße Obersurheim. Der Bauhofbereich² wird von umgebenden Straßen bzw. der Bahnstrecke eingegrenzt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt³, 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 sollen⁴. 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 landwirtschaftliche Flächen dargestellt und das bestehende Gebäude im Bauhofbereich ist als „Bauhof“ bezeichnet.

2.1. Teilbereich 15.1 Gewerbegebiet

Die vorliegende Planung ist konsequent aus den Rahmenplanungszielen der Gemeinde Saaldorf-Surheim entwickelt, wie im Ortsentwicklungskonzept von 2016⁵ beschrieben. Die Erarbeitung des Konzeptes wurde durch eine umfassende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Vertreter des Gemeinderates sowie lokale Verbände und Organisationen) sowie der Öffentlichkeit (Informationsstände, Wirtshausgespräche, Fragebögen) durchgeführt. In diesem Konzept ist der Gewerbebereich als Gewerbegebiet mit einem Park-and-Ride-Platz für

¹ Geltungsbereich: Flurstücknummer 122/1 und 118/2 (Teilfläche) der Gemarkung Surheim, Gesamtfläche 2,41 ha

² Geltungsbereich: Flurstücknummer 1095, 1098/1, 1098/2, 1098/3, 1099 und 1102/5 der Gemarkung Surheim, Gesamtfläche 2,64 ha

³ Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

⁴ Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

⁵ [Ortsentwicklungsplanung Saaldorf-Surheim](#), Dragomir Stadtplanung GmbH, 2016

15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Helfau IV“ (15.1) und im Teilbereich „Bauhof“ (15.2)

Begründung, Fassung vom 8. August 2019, geändert am 13. Dezember 2019 und 8. Oktober 2020

eine künftige Bahnhaltestelle dargestellt. Der für das geplante Vorhaben erforderliche Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

2.2. Teilbereich 15.2 Gemeinbedarf

Notwendige Maßnahmen der Freiwilligen Feuerwehr sind im Feuerwehrbedarfsplan aufgezeichnet, in welchem der Bedarf eines neuen Standortes festgestellt wird, da die Hauptmängel am bestehenden Standort nicht abstellbar sind. Unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren Lage der Wohnorte und Lage der Arbeitsorte der freiwilligen Kräfte sowie Gebietsabdeckung wurde im Feuerwehrbedarfsplan als idealer Standort für den Neubau der Bereich Helfau ermittelt. Nach einer eingehenderen Untersuchung dreier konkreter Standorte in diesem Bereich wurde aufgrund der bedarfsplanerischen Bewertung und der zu erwartenden Synergieeffekte durch die Konzentration gemeindlicher Einrichtungen dem Standort am Bauhof der Vorzug gegeben. Ein Bebauungsplan für die geplanten Maßnahmen im Bauhofbereich wird zu gegebener Zeit separat aufgestellt.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Das Plangebiet befindet sich ca. 150 m westlich von Obersurheim und ist somit nicht an diesen Ortsteil angebunden. Allerdings kann der bestehende Bauhof aus Sicht der Raumordnung als eine für die Anbindung des geplanten Feuerwehrhauses geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP 3.3 (Ziel) angesehen werden, da es sich im vorliegenden Fall um eine Fläche mit ähnlicher, auf die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben zielenden Nutzung handelt. Schutzzweck von LEP 3.3 (Grundsatz und Ziel) sind vor allem Beitrag zur Vermeidung der Zersiedelung, Erhalt der Funktionsfähigkeit der Freiräume und keine weitere Besiedelung im Außenbereich. Da das geplante Feuerwehrhaus unmittelbar an den bestehenden Bauhof grenzt und der zur Konzentration zentraler gemeindlicher Aufgaben vorgesehene Standort insgesamt eine geringe Größe aufweist, ist von keiner negativen Beeinträchtigung des Schutzzwecks auszugehen. Der Neubau des Feuerwehrhauses neben dem gemeindlichen Bauhof sowie dessen künftige Erweiterung lassen sich daher mit den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.3 sowie Regionalplan Südostoberbayern, Fachliche Ziele und Grundsätze, Siedlungswesen (B II), Ziel 3.1) in Einklang bringen.

2.3. 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. Bei den Betrieben, die derzeit Flächenbedarf angezeigt haben, handelt es sich um einen Handwerksbetrieb aus dem Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär (Flächenbedarf von ca. 1.200 m² Grundstücksfläche), einen Konfektionier und Versandhändler für Sportartikel (ca. 1.400 m²), zwei Metall- und Kunststoffverarbeiter (ca. 7.000 bzw. 1.500 m²) sowie einen Sondermaschinenbauer (ca. 3.000 m²). Vier der Betriebe sind bereits vollständig in der Gemeinde ansässig, ein fünfter bisher lediglich mit dem Vertrieb, der jetzt die Produktion aus dem Ausland hierher verlagern möchte. Etwa 1.400 m² würden dann noch für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten bleiben. Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Süden kann von seiner weiteren Ausdehnung nach Norden in die freie Landschaft abgesehen werden. Das geplante 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.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Helfau IV“ (15.1) und im Teilbereich „Bauhof“ (15.2)

Begründung, Fassung vom 8. August 2019, geändert am 13. Dezember 2019 und 8. Oktober 2020

Für das benötigte neue Feuerwehrhaus muss in dem anhand des Feuerwehrbedarfsplans als geeignet ermittelten Gebiet eine entsprechende Fläche beansprucht werden. Der bestehende Gemeindebauhof befindet sich innerhalb einer allseitig durch Verkehrsachsen umgrenzten und insofern verkehrlich weitestgehend erschlossenen Fläche, die aufgrund ihres Zuschnittes keine optimalen Bedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung bietet. Mit einer Konzentration gemeindlicher Einrichtungen auf dieser abgegrenzten Fläche lassen sich stattdessen Synergieeffekte in mehrerlei Hinsicht (z.B. Personal-, Energieeinsatz) erzielen.

Insofern wird in beiden Fällen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche als vertretbar erachtet. Bisher nicht baulich genutzte Fläche wird nur im notwendigen Umfang beansprucht. Da der erforderliche externe naturschutzrechtliche Ausgleich vom bestehenden Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden kann, ist es nicht notwendig, weitere landwirtschaftliche Flächen hierfür heranzuziehen.

3. Planung und Auswirkung

3.1. Teilbereich 15.1 Gewerbegebiet

Beim geplanten Vorhaben im Gewerbebereich handelt es sich um die Schaffung von Gewerbeflächen in verschiedenen Größen. Im Westen, angrenzend an die Bahnanlage, ist ein Park-and-Ride-Platz für die künftige Bahnhaltestelle geplant, mit Parkmöglichkeiten für etwa 50 Personenkraftwagen und Fahrräder. Das gesamte Planungsgebiet wird großzügig eingegrünt, vor allem im Südosten, in Richtung der benachbarten Wohngebiete und des Ortskerns. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Wohnungen, sowie die Möglichkeit zur Verknüpfung von Bahn und Bus, werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Helfau IV“ geregelt.

Durch die Planung wird die landwirtschaftliche Fläche reduziert und die Gewerbefläche erhöht. Die Neuausweisung erfolgt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet, so dass einer Zersiedelung entgegengewirkt wird. Dadurch ist im Änderungsbereich und in der Umgebung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und höheren Emissionen zu rechnen. Durch den geplanten Bahnhaltepunkt soll im Gegenzug Verkehr von der Straße auf die Schiene verlagert werden. Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Emissionen werden auf Ebene des Bebauungsplans auf Grundlage einer zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

3.2. Teilbereich 15.2 Gemeinbedarf

Im Bauhofbereich wird der Neubau eines Feuerwehrhauses der Freiwilligen Feuerwehr geplant. Die Möglichkeit einer künftigen Erweiterung des Bauhofes selbst soll auch planungsrechtlich geschaffen werden. Das Planungsgebiet wird großzügig eingegrünt, vor allem im Nordwesten zur freien Landschaft.

Durch die Planung wird die landwirtschaftliche Fläche reduziert und die Gemeinbedarfsfläche erhöht. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, den Platzbedarf der Feuerwehr zu decken und deren Standort aus einem vorwiegend für Wohnbebauung genutzten Bereich an einen laut Feuerwehrbedarfsplan gut geeigneten Standort zu verlegen. Die erforderliche Raumverfügbarkeit der Feuerwehr (Hilfsfrist) wird sichergestellt. Ggf. erforderliche schalltechnische Schutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans auf Grundlage einer zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Helfau IV“ (15.1) und im Teilbereich „Bauhof“ (15.2)

Begründung, Fassung vom 8. August 2019, geändert am 13. Dezember 2019 und 8. Oktober 2020

4. Alternative zur Planung

4.1. Teilbereich 15.1 Gewerbegebiet

In der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes wurden 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: südlich Helfau (Gewerbebereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung), nördlich Helfau, nördlich Am Bahnhof, östlich der Sägewerkstraße und südlich Haberland (siehe Abbildung 1). Laut dem Konzept wäre der Standort Haberland erst im Zusammenhang mit einer geplanten Northwest-Tangente nach Freilassing sinnvoll. Aufgrund der eingeschlossenen Lage des Standortes südlich Helfau, ist der Standort als Lückenschluss ein optimaler Ausgangspunkt für die Umsetzung des Ortsentwicklungskonzeptes.

4.2. Teilbereich 15.2 Gemeinbedarf

Alternative Standorte für die Betriebserweiterung der Freiwilligen Feuerwehr wurden in der Erarbeitung des Feuerwehrbedarfsplanes ermittelt, unter Berücksichtigung von Einflussfaktoren wie Lage der Wohnorte und Arbeitsorte der freiwilligen Kräfte, und Gebietsabdeckung. Folgende Bereiche wurden daraus abgeleitet: Sägewerkstraße, Helfau und Freilassinger Straße (zwischen dem Gewerbegebiet Helfau II und den Sportplätzen). Nach einer eingehenderen Untersuchung dreier konkreter Standorte in diesem Bereich wurde aufgrund der bedarfsplanerischen Bewertung und der zu erwartenden Synergieeffekte durch die Konzentration gemeindlicher Einrichtungen dem Standort am Bauhof der Vorzug gegeben.

4.3. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben der momentane Zustand und die derzeitige (landwirtschaftliche) Nutzung der Änderungsbereiche zunächst bestehen. Die Gemeinde hätte nicht die Möglichkeit, den öffentlichen Personennahverkehr durch einen Park-and-Ride-Platz zu stärken, das benötigte Gewerbegebiet und die Fläche für ein neues Feuerwehrhaus müssten an anderer Stelle geschaffen werden.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Helfau IV“ (15.1) und im Teilbereich „Bauhof“ (15.2)

Begründung, Fassung vom 8. August 2019, geändert am 13. Dezember 2019 und 8. Oktober 2020

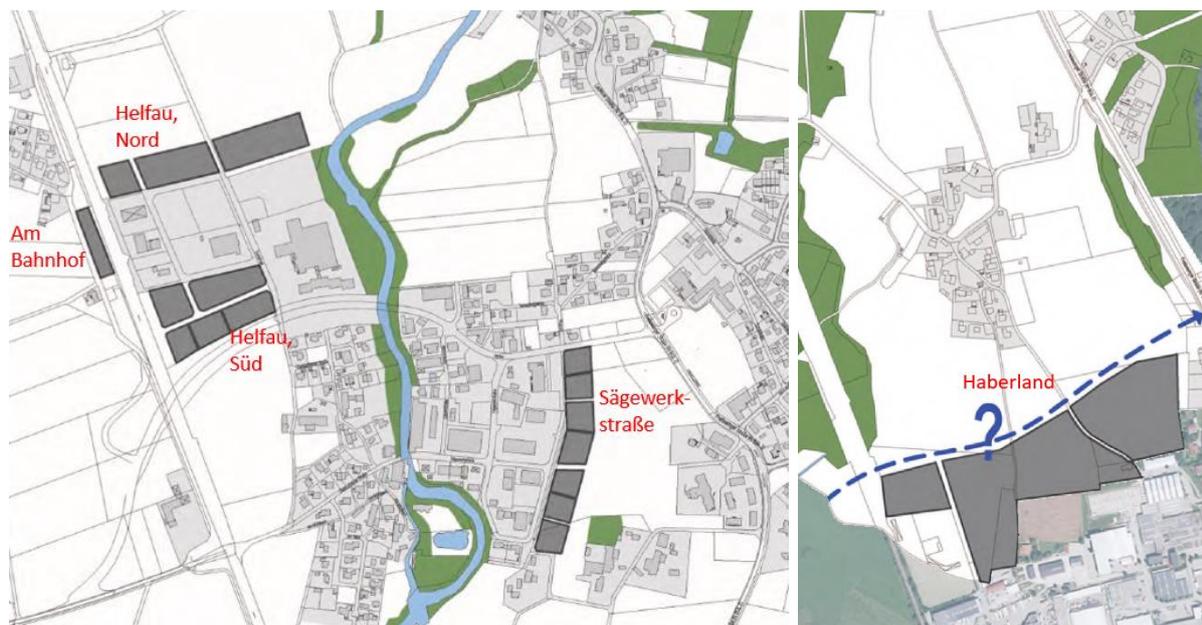


Abbildung 1 Mögliche Standorte für neue Gewerbeflächen in der Gemeinde, Ergebnis der gemeindlichen Ortsentwicklungsplanung (2016). „Helfau, Süd“ ist der Gewerbebereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

5. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbebereiches erfolgt über die Gemeindestraße „Eurimpark“. Die Erschließung des Bauhofbereiches erfolgt über „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

6.1. Teilbereich 15.1 Gewerbegebiet

Auf die Belange des Immissionsschutzes wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Helfau IV“ mit Hilfe einer schalltechnischen Untersuchung genauer eingegangen und durch eine Emissionskontingentierung entsprechend Rücksicht genommen. Die Gemeinde beabsichtigt darüber hinaus, bei der Grundstücksvergabe auf ein möglichst niedriges Niveau der jeweils zu erwartenden Lärmemissionen zu achten.

6.2. Teilbereich 15.2 Gemeinbedarf

Östlich der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf sind im Flächennutzungsplan Wohngebiete in einem Abstand von ca. 130 m bis 230 m dargestellt. Der nächstgelegene weitere mögliche Immissionsort befindet sich mehr als 200 m nördlich des geplanten Gebiets (Einzelanwesen Am Bahnhof). Eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete in Obersurheim durch Immissionen aus der Nutzung des bestehenden gemeindlichen Bauhofes ist nicht bekannt. Die aufgrund der Änderung künftig möglichen weiteren Nutzungen im

15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Helfau IV“ (15.1) und im Teilbereich „Bauhof“ (15.2)

Begründung, Fassung vom 8. August 2019, geändert am 13. Dezember 2019 und 8. Oktober 2020

geplanten Gebiet (Feuerwehrhaus und Erweiterung des Bauhofs) werden sich in keinem geringeren Abstand zu bestehenden Wohngebieten befinden, als der bestehende Bauhof. Es ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Immissionen aus der künftigen Nutzung nicht anders zu bewerten sind, als die aus der derzeitigen Nutzung des Bauhofs. Deshalb kann, zumindest auf der Ebene des Flächennutzungsplans, davon ausgegangen werden, dass die geplante Nutzung keine Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete haben wird.

7. Anlagen

Umweltbericht des Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, in der Fassung vom 13. Dezember 2019

Saaldorf-Surheim, _____
Gemeinde Saaldorf-Surheim

Andreas Buchwinkler, 1. Bürgermeister