

Gemeinde Saaldorf-Surheim

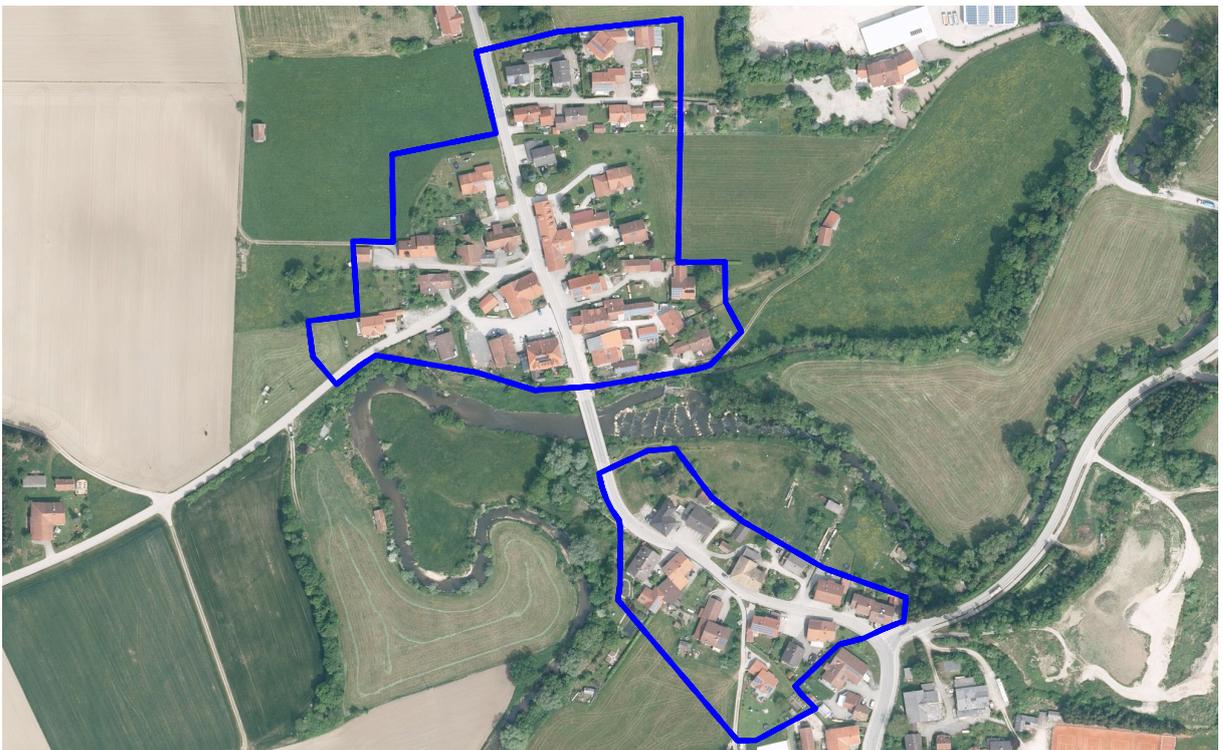
Landkreis Berchtesgadener Land

16. Änderung des Flächennutzungsplans

im Bereich der Laufener Straße Nord
in Surheim

Begründung

11.02.2020, 23.07.2020, 17.09.2020



Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
	2.1 Bisherige Flächennutzungsplanung.....	2
	2.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	3
3	Änderungsbereich	3
	3.1 Lage, Größe, Beschaffenheit und bisherige Darstellung	3
	3.2 Inhalt der Änderung, Planungsziel und neue Darstellung	4
4	Alternativen zur Planung	6
5	Bodenschutz	6
6	Klimaschutz, Klimaanpassung	6
7	Flächenbilanz	7
8	Umweltprüfung	8
9	Anlagen	8

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim beabsichtigt, den im Jahr 2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Laufener Straße“ in seinem nördlichen Teil durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan „Laufener Straße Nord“ zu ersetzen. Ziel ist die innerörtliche Nachverdichtung sowie Sicherung und Erhalt des Charakters des historischen Ortskerns von Surheim. Zudem soll das bebaute Ortsgebiet durch Einbeziehung kleinerer Flächen abgerundet und mit einer Ortsrandeingrünung eingefasst werden.

Da die Darstellung der Bauflächen als Dorfgebiet mittlerweile nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen und auch nicht den Planungszielen entspricht, soll der Flächennutzungsplan parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplans geändert werden. Dabei soll auch die bestehende Ausdehnung der bebauten Flächen und ihre Abrundung berücksichtigt werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bisherige Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Saaldorf Surheim verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der seit dem 13.02.1990 rechtswirksam ist. Aufgrund der Art seiner Ausfertigung existiert an der Stoßkante seiner beiden Planteile 1 und 2, dort wo sich auch der Änderungsbereich befindet, eine Darstellungslücke im FNP.

Beiderseits der Laufener Straße ist der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bebaute Ortsbereich als Dorfgebiet dargestellt, das zu den umgebenden Flächen für die Landwirtschaft mit einer Grünfläche für die Ortsrandeingrünung eingefasst ist. Die Sur nebst abzweigendem Mühlbach mit ihrem Überschwemmungsgebiet, ihrem bachbegleitenden Gehölzstreifen und der Surinsel als geschütztem Landschaftsbestandteil und gleichzeitig ökologisch wertvoller Bereich trennt das Dorfgebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil.

Mit der am 16.11.1999 rechtswirksam gewordenen 3. Änderung des FNP wurde die Baufläche nordöstlich des Feuerwehrhauses geringfügig erweitert, um die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines weiteren Doppelhauses zu schaffen.

2.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

Folgende im LEP verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

2.2.5	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes	Erreicht durch
(G)	Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.	Das Urbane Gebiet schafft Spielraum für ein lebendiges Miteinander aus Wohnen und Gewerbe.
3.1	Flächensparen	
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	Der Änderungsbereich ist größtenteils bereits erschlossen und bebaut.
(G)	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.	Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen bereits bebaute Bereiche. Lediglich an den Randbereichen werden einzelne Flächen neu in den Siedlungsbereich aufgenommen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot	
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen bereits bebaute Bereiche, neu hinzukommende Siedlungsflächen schließen unmittelbar an die Bestandsbebauung an.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)	
5.1	Wirtschaftsstruktur	
(G)	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.	Mit dem Urbanen Gebiet werden Spielräume für die bestehenden Betriebe geschaffen, die deren Fortbestand und Weiterentwicklungsmöglichkeit begünstigen.

Die vorliegende Planung ist mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms vereinbar und widerspricht auch nicht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

3 Änderungsbereich

3.1 Lage, Größe, Beschaffenheit und bisherige Darstellung

Der insgesamt ca. 6,3 ha umfassende Änderungsbereich liegt im Norden des Ortsgebiets von Surheim und erstreckt sich über die beiderseits der Laufener Straße, vom nördlichen Ortsanfang bis zur Abzweigung der Straße An der Sur gelegene Bebauung. Er beinhaltet damit den historischen Ortskern mit mehreren ortsbildprägenden

Gebäuden und Baudenkmalern. Unmittelbar an der Laufener Straße liegen Betriebe des Handwerks, der Gastronomie, Nahversorgung und Dienstleistung.

Landwirtschaft wird in diesem Bereich nicht mehr betrieben. Die bis zuletzt landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Gebäudeteile stellen daher ein besonderes Potential zu Umnutzung sowohl zu Wohn- als auch zu gewerblichen Zwecken dar.

Entsprechend der natürlichen Teilung des Ortsgebiets durch die Sur mit ihren landschaftlichen Bestandteilen und ihrem Überschwemmungsgebiet wird auch der Änderungsbereich der 16. Änderung des NFP in einen nördlichen (16.1) und einen südlichen Teilbereich (16.2) gegliedert.

Der Bereich der Sur mit ihrem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist vom Änderungsbereich ausgeschlossen.

Im Teilbereich 16.1 sind über das die damalige Bebauung umfassende Dorfgebiet und der umgebenden Ortsrandeingrünung hinaus Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Infolge mehrerer Änderungen des Bebauungsplans konnte sich, wie aus dem Luftbild (S. 1) ersichtlich, die Wohnbebauung in den vergangenen Jahren weit über die im FNP dargestellten Bauflächen hinaus ausdehnen.

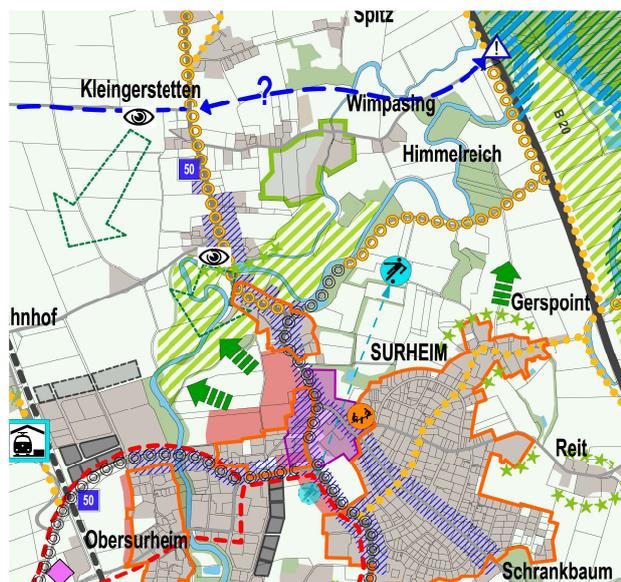
Der Teilbereich 16.2 grenzt mit seinem im Norden und Süden durch Grünflächen eingefassten Dorfgebiet über weite Strecken unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Sur und nur im Süden an Flächen für die Landwirtschaft.

Die südöstliche Grenze des Teilbereichs 16.2 wird durch die Grenze des Geltungsbereichs des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Laufener Straße Nord“ bestimmt. Daran schließt sich beiderseits des weiteren Verlaufs der Laufener Straße nach Süden ebenfalls ein nicht mehr den Tatsachen entsprechendes Dorfgebiet an. Die Änderung dieses Bereichs soll aus verfahrenstechnischen Gründen parallel zur Neuaufstellung eines künftigen Bebauungsplans „Laufener Straße Süd“ erfolgen.

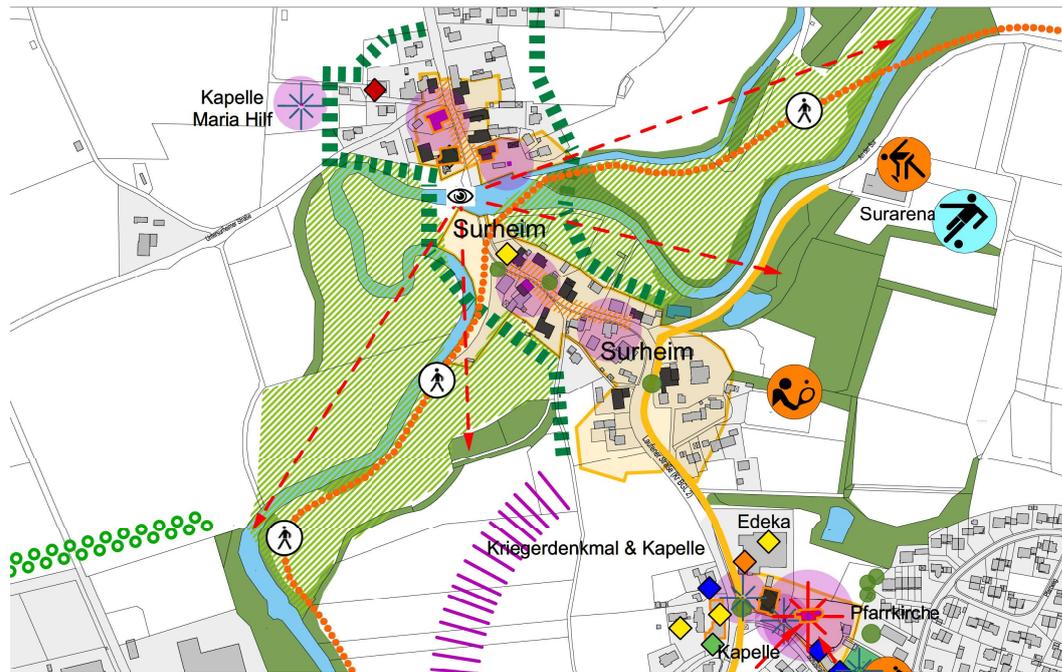
Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt, auch gibt es keinerlei Anhaltspunkte dafür. Archäologische Fundstellen werden weder im Änderungsbereich noch im näheren Umfeld vermutet.

3.2 Inhalt der Änderung, Planungsziel und neue Darstellung

Auch wenn in dem 2016 beschlossenen Ortsentwicklungskonzept (OEP) nur für den im Teilbereich 16.2 gelegenen Teil des historischen Ortskerns mit seinen ortsbildprägenden Gebäuden und Baudenkmalern eine moderate Entwicklungsmöglichkeit im Sinne einer Ortsabrundung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen ausgemacht wurde, soll dies für den gleichermaßen ausgestatteten nördlich der Sur gelegenen Teil genauso gelten.



Ausschnitt aus dem Ortsentwicklungskonzept (OEP), 2016, o.M.



Ausschnitt aus der Qualitäts- und Potentialanalyse zum Ortsentwicklungskonzept (OEP), 2016, o.M.

Der historische Ortskern mit seinen Ortsbildprägenden Gebäuden und Baudenkmalern erstreckt sich beiderseits der Sur. Auch beim nördlichen Bereich handelt es sich um eine gewachsene Siedlungsstruktur, die gut erschlossen und an den Ort angebunden ist. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sind hier verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden. Insbesondere die Bäckerei und die Gastwirtschaft sind für die dörfliche Infrastruktur von großer Bedeutung.

Im Änderungsbereich soll das mit Handwerksbetrieben, Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben besetzte Gebiet unmittelbar an der Laufener Straße in seiner zentralen Funktion gestärkt werden, die bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebauten Gebiete sollen einem angemessenen Rahmen geringfügig erweitert und abgerundet werden.

Damit soll in den zentralen Bereichen eine sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche Nachnutzung ehemaliger Hofstellen ermöglicht werden, um den bisherigen Ortskern weiterhin als solchen zu erhalten.

Durch Nachverdichtung soll sich auch der Bereich zwischen den und anschließend an die bereits bestehenden Wohngebäude zu einem kompakten Ortsgefüge entwickeln. Mit einer durchgehenden Ortsrandeingrünung soll ein klarer und gefasster Übergang zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung und eine annähernd gleichwertige Mischung aus Wohn- und nicht wesentlich störender Gewerbenutzung ist derzeit nicht vorhanden. Da es auch nicht das Ziel der Gemeinde ist, ein solches Gleichgewicht herzustellen, kommt eine Darstellung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO nicht in Betracht.

Urbane Gebiete gemäß § 6a BauGB dienen dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, wobei die Nutzungsmischung im Gegensatz zum Mischgebiet ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein muss.

Mit der Darstellung als Urbanes Gebiet kann also die im Änderungsbereich vorhandene, nicht gleichgewichtige Nutzungsmischung planungsrechtlich gesichert und das Plangebiet entsprechend den o.g. Planungszielen weiterentwickelt werden.

Der in Urbanen Gebieten gegenüber Dorf- oder Mischgebieten tagsüber um 3 dB höhere Immissionsrichtwert der TA Lärm wird angesichts der sich mit einem Urbanen Gebiet eröffnenden Flexibilität in der Nachnutzung, der Nachverdichtung und des gewollten Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten als zumutbar erachtet.

Auf der Grundlage der Darstellung als Urbanes Gebiet kann sowohl derzeit leerstehende oder gewerblich genutzte ehemals landwirtschaftliche Bausubstanz zum Wohnen umgenutzt, als auch Wohnungen zu Büros umgebaut oder vorhandene Baulücken unabhängig von der Art der Nutzung geschlossen werden, ohne dabei auf eine ausgewogenen Mischung achten zu müssen.

Mit einer Darstellung als Urbanes Gebiet kann insgesamt eine bessere Nutzung der in zentraler Lage vorhandene Fläche erreicht und dadurch die Inanspruchnahme von neuen Flächen vermieden werden.

Durch den größeren Spielraum bei der Nachnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude kann die Erhaltung der den Ortskern prägenden Gebäudestrukturen ebenso unterstützt werden wie ein lebendiges, durch unterschiedliche Nutzungen geprägtes Straßenbild.

Da der eigentliche dörfliche Charakter des Gebiets auf diese Weise unterstrichen und gestärkt werden kann, wird der Änderungsbereich als Urbanes Gebiet dargestellt.

Im Teilbereich 16.1 soll eine für das Ortsbild markante innerörtliche Grünfläche gesichert werden. Auch der Bereich des bisherigen Feuerwehrhauses soll als Urbanes Gebiet dargestellt werden, um die Möglichkeiten einer künftigen Nachnutzung nicht unnötig einzuschränken.

Im Teilbereich 16.1 ist zur Sur hin keine über die vorhandenen gewässerbegleitenden Grünstrukturen hinausgehende zusätzliche Eingrünung erforderlich, der Änderungsbereich geht hier über bereits bebautes Gebiet nicht hinaus.

Im Nordosten des Teilbereichs 16.2 folgt die Grenze des Änderungsbereichs der gegenüber der bisherigen Darstellung veränderten Ausdehnung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets für ein HQ₁₀₀ der Sur.

Die vorhandenen Baudenkmäler werden gekennzeichnet, Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden gekennzeichnet. Die Verkehrsflächen werden aufgrund der verfügbaren Darstellungsmöglichkeiten über den bisherigen Detailierungsgrad hinaus aufgenommen.

4 Alternativen zur Planung

Die Änderung stellt zum überwiegenden Teil eine Anpassung der Darstellung des FNP an die tatsächlichen Gegebenheiten dar und ist insofern ohne Alternative. Die darüberhinausgehende geringfügige Änderung von bisherigen Flächen für die Landwirtschaft in Urbane Gebiete und Grünflächen für die Ortsrandeingrünung dient einer ordentlichen Abrundung gewachsenen Siedlungsgebietes im Umfeld des historischen Ortskerns. Ihre Alternative wäre, angesichts des anhaltenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde, die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Fläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

5 Bodenschutz

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die innerörtliche Nachverdichtung und Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs folgt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Sie erfolgt mit einer nur sehr geringfügigen Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen.

6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige durch den Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

a) Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	überwiegend ländliche Umgebung wirkt sich positiv auf das lokale Klima aus, innerörtliche Freiflächen, Freihaltung der Gewässerrandzonen
Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf Ebene des Bebauungsplans
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf Ebene des Bebauungsplans
Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion)	keine exponierten Lagen
b) Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Plangebiet
Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energie (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energie, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Regelung energetischer Anforderungen über einschlägige Gesetze und Richtlinien
Vermeidung von CO₂-Emissionen und Förderung der CO₂-Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Vermeidung zusätzlicher Verkehrswege durch Nachverdichtung und Ortsabrundung an bestehender Hauptverkehrsachse

7 Flächenbilanz

Darstellung	bisher	nach Änderung	Differenz
Flächen für die Landwirtschaft	14.100 m ²	0 m ²	- 14.100 m ²
Dorfgebiete	35.050 m ²	0 m ²	- 35.050 m ²
Urbane Gebiete	0 m ²	49.200 m ²	+ 49.200 m ²
Verkehrsflächen	5.340 m ²	7.540 m ²	+ 2.200 m ²
Grünflächen, Ortsrandeingrünung	8.650 m ²	6.400 m ²	- 2.250 m ²
Änderungsbereich	63.140 m ²	63.140 m ²	0 m ²

Diese Gegenüberstellung bezieht sich auf die Darstellung des gültigen FNP. Bezogen auf die tatsächliche Flächennutzung bzw. die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Laufener Straße“ fällt die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft deutlich geringer aus.

8 Umweltprüfung

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. (TU) Gabriele Schmid, Teisendorf ist Bestandteil dieser Begründung.

9 Anlagen

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing.(TU) Gabriele Schmid, Teisendorf, 23.07.2020

Saaldorf-Surheim, den

.....
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister