Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

21. Änderung des Flächennutzungsplans

mit integriertem Landschaftsplan
im Bereich von Wimpasing

Begründung

~~30.09.2024~~, 28.03.2025

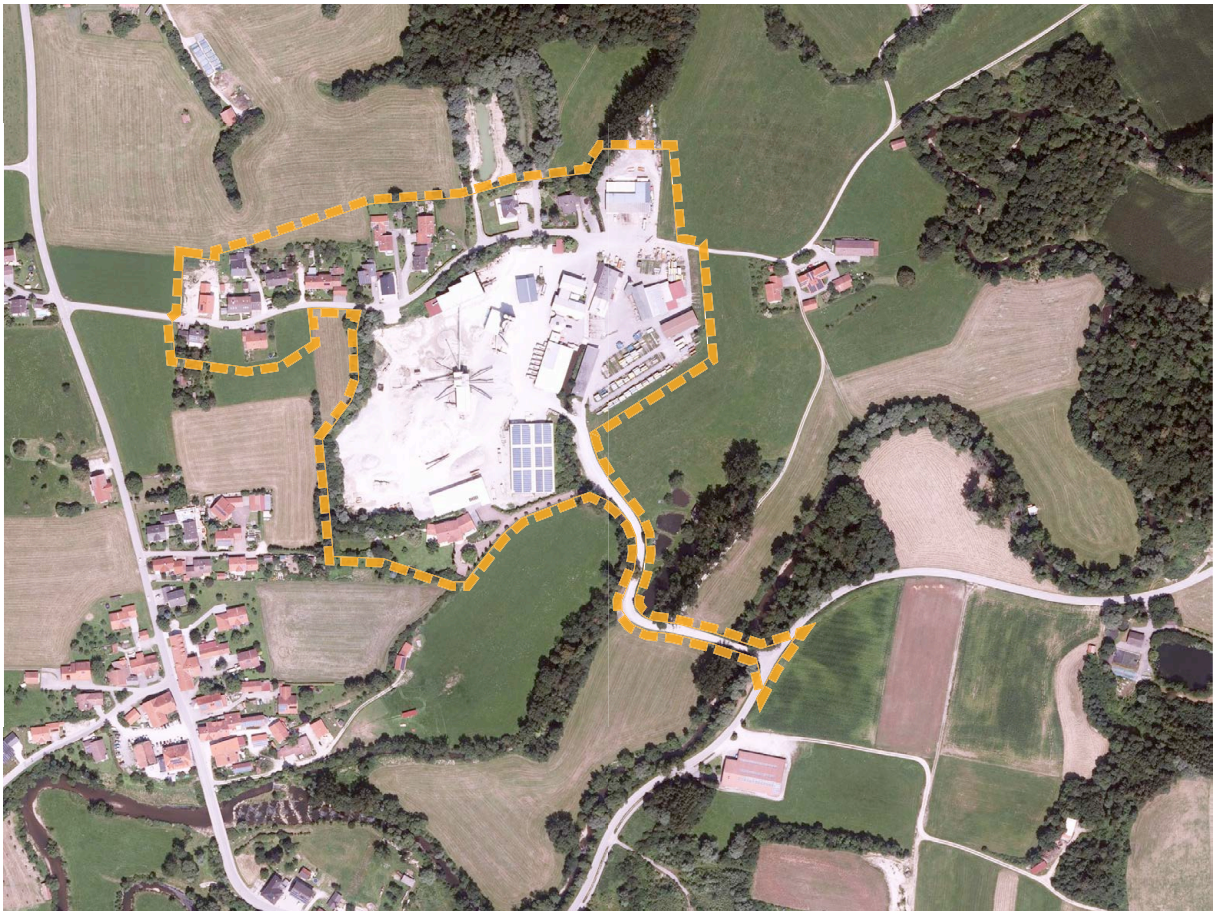

Abbildung 1: Luftbild, Bayerische Vermessungsverwaltung, Ausgabe 2024, mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs o.M. N^

Inhalt

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
2 Plangebiet ... 3
2.1 Lage, Größe und Nutzung der Flächen ... 3
2.2 Erschließung ... 3
2.3 Stand des Flächennutzungsplans ... 3
3 Bedarfssituation und Alternativenprüfung ... 4
4 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 4
4.1 Landesentwicklungsprogramm ... 4
4.2 Regionalplan ... 5
4.3 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete und sonstige Rechtsvorschriften ... 7
4.4 Informelle Planungen, Ortsentwicklungsplanung ... 7
4.5 Einhaltung der übergeordneten Ziele ... 7
5 Inhalt der Planung ... 8
5.1 Planungsziel ... 8
5.2 Neue Darstellung ... 8
6 Belange des Umweltschutzes ... 10
6.1 Umweltprüfung ... 10
6.2 Bodenschutz ... 10
6.3 Artenschutz ... 10
6.4 Klimaschutz, Klimaanpassung ... 11
7 Auswirkungen der Planung ... 11
8 Flächenbilanz ... 11
9 Anlagen ... 11

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim beabsichtigt, den Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern, um damit die bauliche Nutzung der Flächen der bestehenden Gewerbebetriebe im Ortsteil Wimpasing dauerhaft zu sichern.

Das im Ortsteil Wimpasing östlich des Mühlbaches bestehende Sägewerk wird mangels geeigneter Nachfolge in absehbarer Zeit den Betrieb einstellen. Das an den unmittelbar benachbarten Kiesverarbeitungsbetrieb angrenzende Betriebsgelände ist auch für eine andere gewerbliche Nutzung gut geeignet. Es ist über eine derzeit private Zufahrt von der Gemeindestraße „An der Sur" gut erschlossen und aufgrund der ineinander übergehenden Betriebsflächen von der Nutzung des benachbarten, größeren Betriebs deutlich geprägt. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim sieht in dieser Betriebsfläche daher ein Potential für eine Nachnutzung in Form eines überwiegend konfliktfreien Gewerbegebiets mit einer bestehenden, störungsfreien und kurzen Anbindung an die Bundesstraße B 20.

Die von den beiden bestehenden Gewerbebetrieben in Wimpasing seit Jahrzehnten genutzten Flächen sind im FNP bisher nicht entsprechend dargestellt. Zur städtebaulichen Ordnung und als Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebiets am nordöstlichen Rand des Hauptortes Surheim soll deshalb der FNP auf einen aktuellen Stand gebracht und auf dieser Grundlage anschließend zunächst ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt werden.

Ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ist insofern gegeben. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sollen mit dieser Planung ebenso berücksichtigt werden wie die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 u. Nr. 8 BauGB).

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Nutzung der Flächen

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9,3 ha nordöstlich des Hauptortes Surheim. Er beinhaltet neben den Flächen des Kieswerks und des Sägewerks im Ortsteil Wimpasing auch das bebaute Gebiet entlang der Mühlstraße und reicht im Südosten bis an die zur Bundesstraße B 20 führende Ortsstraße „An der Sur". Seine äußeren Grenzen sind höchstens 400 m vom Ortsrand des Hauptortes Surheim entfernt.

Das auf die ehemalige Mühle am Mühlbach zurückgehende Sägewerk nimmt mit seinen Lagerflächen eine seit Jahrzehnten unveränderte ebene Fläche östlich des Mühlbachs ein, südlich und östlich grenzt landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland an. Nördlich des Sägewerks befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Mühlstraße eine gewerblich genutzte Fläche mit einer Halle.

Westlich des Mühlbachs liegen auf ebenem Gelände gegenüber dem Sägewerk die Betriebsgebäude des kiesverarbeitenden Betriebs, die im Süden mit einem Betriebsleiterwohnhaus abschließen. Die Kiesverarbeitung selbst findet westlich davon im Bereich der ehemaligen Kiesgrube statt, die mit einem dichten Gehölzsaum eingefasst ist.

Nördlich der Mühlstraße befinden sich gegenüber den Betriebsgebäuden zwei zum Betrieb gehörende Wohnhäuser. Entlang der Mühlstraße reihen sich nach Westen weitere 14 Wohnhäuser. Diese befinden sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Mühlstraße".

2.2 Erschließung

Die bestehenden Wohngebäude sind über die Mühlstraße, die beiden Gewerbebetriebe in erster Linie über eine derzeit private Zufahrt von der zur Bundesstraße B 20 führenden Ortsstraße „An der Sur" verkehrlich erschlossen.

2.3 Stand des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP), der 1989 in Kraft getreten ist. Infolge der Ausfertigung des FNP in Form von zwei Teilplänen ist an der Nahtstelle der beiden Teile eine Darstellungslücke entstanden. Während der FNP für das zusammenhängende Ortsgebiet entlang der Laufener Straße mit der 16. Änderung 2020 auf einen aktuellen Stand gebracht wurde, liegt er für das darüberhinausgehende Gebiet in seiner ursprünglichen Fassung vor.

In dem von den beiden weitläufigen Gewerbebetrieben sowie der sukzessive gewachsenen Wohnbebauung geprägten Bereich von Wimpasing bildet der FNP damit weder die bestehende Flächennutzung ab, noch entspricht er den Planungs-

und Entwicklungszielen der Gemeinde Saaldorf-Surheim. Er bedarf daher einer entsprechenden Änderung.

Soweit es sich nicht um Gewässer oder Gehölze handelt, ist der Änderungsbereich im FNP durchgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube ist eine Fläche für Abgrabungen zur Kiesentnahme gekennzeichnet, zusammen mit einer Empfehlung zu deren Einfassung mit einer geschlossenen Gehölzpflanzung. Zudem ist die Hoffläche des Kieswerks benannt, auf der gegenüberliegenden Seite des Mühlbachs wird auf die Hoffläche des Sägewerks verwiesen.

Für die Bebauung an der Mühlstraße werden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung empfohlen und eine Streuobstwiese ist gekennzeichnet. Entlang von Mühlbach und Sur sind bachbegleitende Gehölze als ökologisch bedeutende Flächen dargestellt. Die Waldflächen an Mühlbach und Sur sind als Laubwald mit Bedeutung für das Landschaftsbild gekennzeichnet.

Ein Überschwemmungsgebiet ist entsprechend dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP gültigen Stand dargestellt.

3 Bedarfssituation und Alternativenprüfung

Die Änderung des FNP dient der planungsrechtlichen Sicherung der seit Jahrzehnten bestehenden Betriebsflächen. Es sollen lediglich die bereits erschlossenen und baulich genutzten Flächen als Gewerbe-, Sonder-, bzw. Mischgebiet dargestellt werden, zusätzliche Flächen werden dafür nicht beansprucht. Das angrenzende, aus 14 Wohngebäuden bestehende Siedlungsgebiet soll entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Wohngebiet dargestellt werden. Dabei sollen die vorhandenen Lücken in Form dreier Bauparzellen geschlossen und zur sinnvollen Abrundung Flächen für weitere 2 - 3 Wohngebäude mit einbezogen werden. Damit kann im Sinne einer flächensparenden Nachverdichtung durch Ausnutzung vorhandener Erschließung dem Bedarf nach Ausweisung neuer Wohngebiete begegnet werden.

Das Gelände des bestehenden Sägewerks stellt eine Flächen dar, die in einer Bedarfsprüfung nach Nr. 3.2 des LEP als vorhandene Brachfläche bzw. zur Nachnutzung geeignete Fläche einer Neuausweisung vorzuziehen ist, um die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.

Die Alternative zur Darstellung eines Baugebiets im Bereich des Sägewerks und damit zur Planung insgesamt wäre voraussichtlich die Aufgabe der baulichen Nutzung dieser Fläche, da ohne entsprechende planungsrechtliche Grundlage eine andere als die derzeit bestehende Nutzung dort nicht genehmigungsfähig sein dürfte. Die Entstehung einer Gewerbebrache bzw. eine unerwünschten ungeordneten Nutzung könnte die Folge sein.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Von den im LEP festgelegten Zielen (Z) und dargelegten Grundsätzen (G) sind für die Planung von Bedeutung:

2.2.5	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(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, - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
(G)	Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen - günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, - weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen, - die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten, - Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und - insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(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 begründet nicht zur Verfügung stehen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(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.

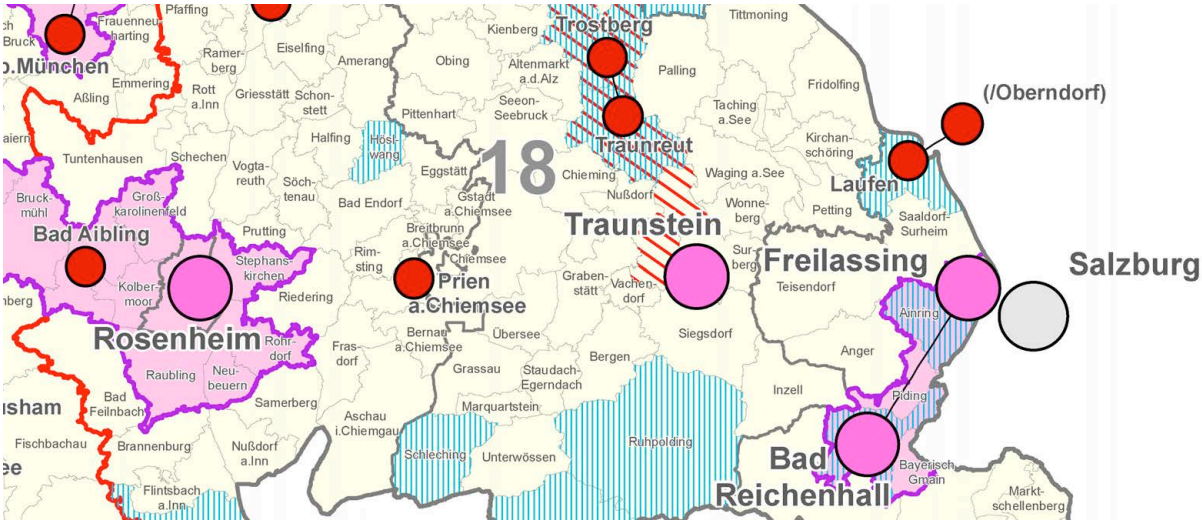

Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte, Anhang 2 zum LEP (Bay. Staatsministerium f. Wirtschaft, Landesentwicklung u. Energie), Stand 15.11.2022

4.2 Regionalplan

Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) gehört die Gemeinde Saaldorf-Surheim zum Nahbereich des Oberzentrums Freilassing. Folgende Ziele (Z) u. Grundsätze (G) des RP18 sind für die Planung von Bedeutung:

A II 3.2	Verdichtungsraum
(G)	Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall - Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden.
B.II	Siedlungswesen
(G)	Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
B.II.3.2	Siedlungsentwicklung
(Z)	Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. …

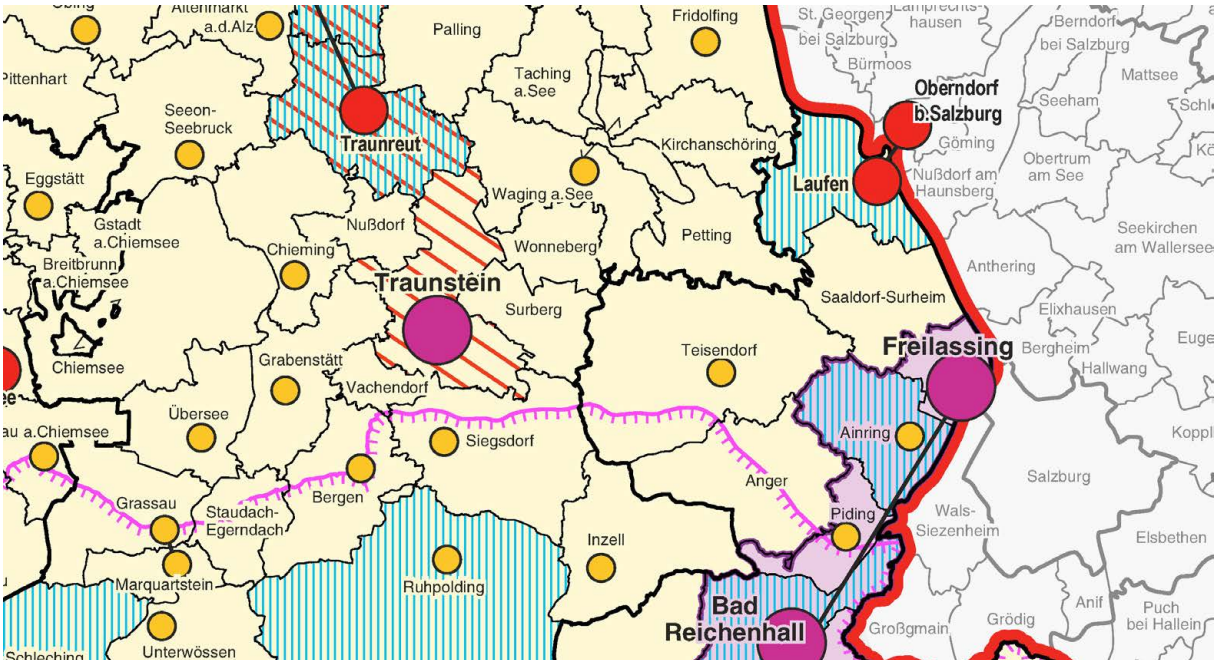

Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur zum Regionalplan Südostoberbayern (Regionaler Planungsverband Südostoberbayern), Stand 05.05.2020

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden von der Änderung nicht berührt (s. Abb. 4 u. 5).

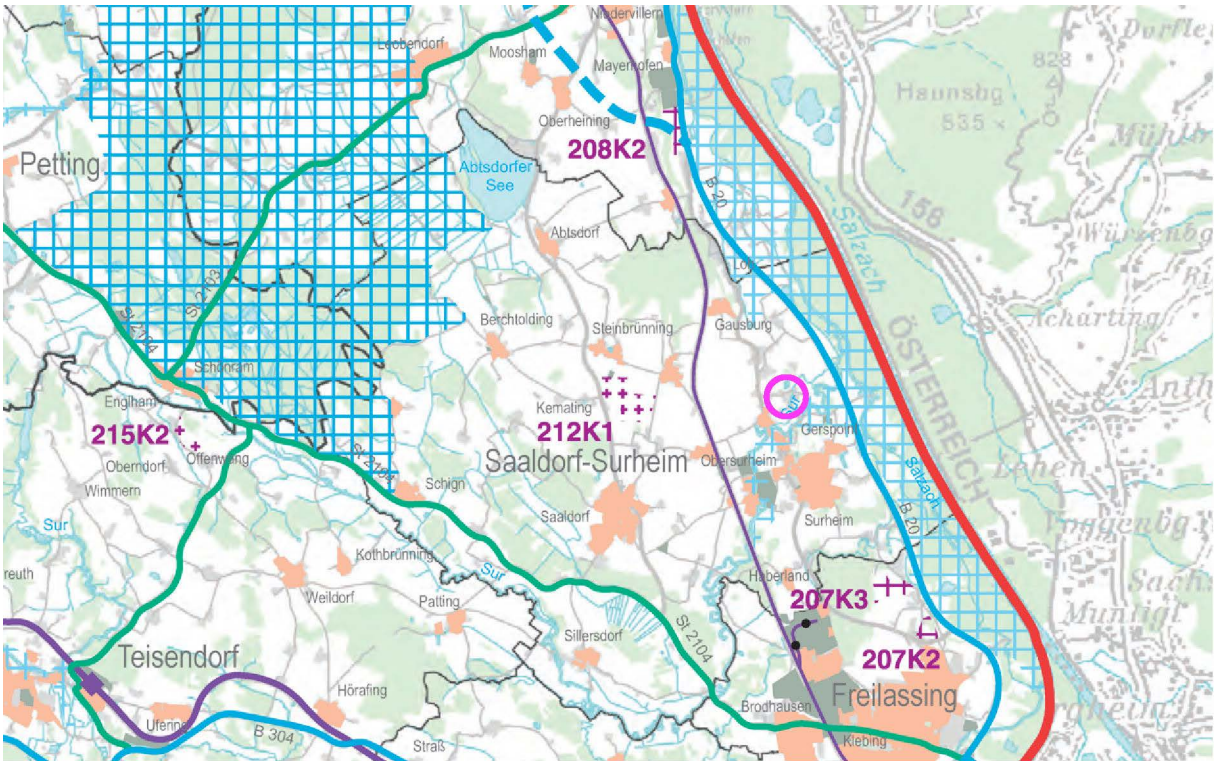

Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte 2 Siedlung und Versorgung zum Regionalplan Südostoberbayern (Regionaler Planungsverband), Stand 28.10.2017

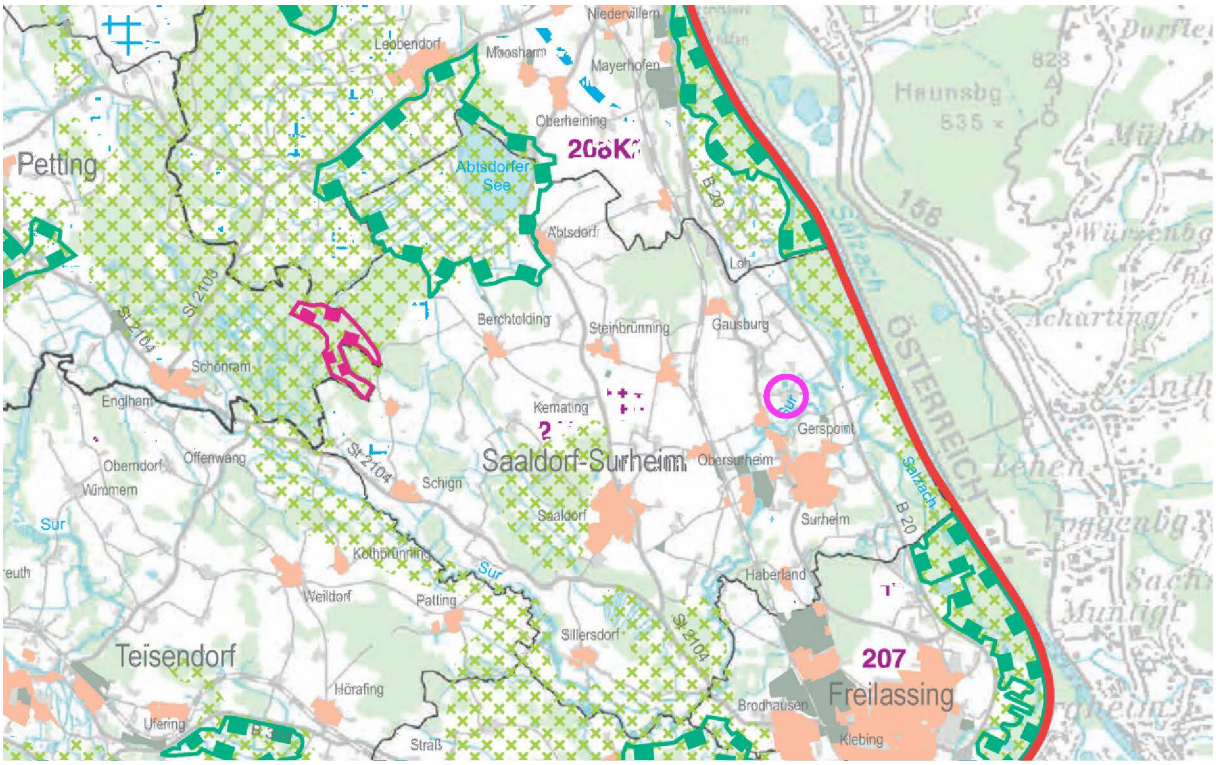

Abb. 5: Ausschnitt aus der Karte 3 Landschaft und Erholung zum Regionalplan Südostoberbayern (Regionaler Planungsverband), Stand 08.09.2018

4.3 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete und sonstige Rechtsvorschriften

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet, das von Osten bis an die Ortschaft Himmelreich heranreicht, wird von der Planung nicht berührt. Es wird in den Änderungsplan nachrichtlich übernommen. Die ebenfalls vermerkten Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und HQ_{extrem} werden von den Baugebieten nicht berührt.

Das sich entlang der Sur erstreckende FFH-Gebiet (8143-371.03) grenzt unmittelbar an die neu dargestellte, aber bereits bestehende Straßenverkehrsfläche an und liegt außerhalb des Plangebiets und wird von der Planung nicht berührt. Dasselbe gilt für das kartierte Biotop 8143-1071-001, das wie die weiteren Biotope im Umfeld im Änderungsplan vermerkt ist.

Von weiteren übergeordneten Planungen, Schutzgebieten oder Rechtsvorschriften wird das Plangebiet nicht berührt.

4.4 Informelle Planungen, Ortsentwicklungsplanung

In der 2023 fortgeschriebenen Ortsentwicklungsplanung werden für den Bereich nordöstlich von Surheim keine besonderen Aussagen getroffen. Im Rahmenplan ist beiderseits des Mühlbachs bis zur Sur die Sicherung wertvoller Landschaftsbereiche als Ziel formuliert.

Zentraler Baustein im Maßnahmenkatalog zur Gewerbeentwicklung ist eine sparsame und selektive Neuausweisung von Gewerbeflächen im Sinne eines gesunden und nachhaltigen Wachstums mit hochwertigen Arbeitsplätzen, ebenso die Neuausweisung gemäß Anbindungsgebot im Anschluss an bestehende Gewerbeansiedlungen.

4.5 Einhaltung der übergeordneten Ziele

Die vorliegende Planung ist sowohl mit den verbindlich festgelegten Zielen und den Grundsätzen des LEP wie auch des Regionalplans vereinbar und steht zudem in keinem Widerspruch zu den weiteren übergeordneten Zielen.

Dem Grundsatz des LEP zur Anwendung der flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (LEP 3.1) wird durch die planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Betriebsflächen Rechnung getragen. Es werden lediglich die bereits erschlossenen und baulich genutzten Flächen als Baugebiete gesichert, zusätzliche Flächen werden so gut wie nicht beansprucht.

Zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3). Auf Grund der Größe und Prägung des Plangebiets als bestehende Siedlungsfläche mit hinreichendem baulichen Gewicht qualifiziert sich der Siedlungsbestand im Änderungsbereich als geeignete Siedlungseinheit für die Darstellung als Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan. Sie wird zudem auf die tatsächlich vorhandenen Siedlungsflächen beschränkt.

Eine bandartige Siedlungsentwicklung mit nachteiligen Einflüssen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ist aufgrund der Kompaktheit der bereits bestehenden Siedlungsflächen nicht zu befürchten. Die Funktionsfähigkeit der Freiräume bleibt erhalten. Auch eine Streubebauung ist nicht zu befürchten, da Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung des Außenbereichs nicht bestehen.

Das Gelände des bestehenden Sägewerks stellt eine Fläche dar, die in einer Bedarfsprüfung nach Nr. 3.2 des LEP als vorhandene Brachfläche bzw. zur Nachnutzung geeignete Fläche einer Neuausweisung vorzuziehen ist, um die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden. Mit einer Lückenschließung im Bereich der bestehenden Wohnsiedlung zur flächensparenden Nachverdichtung zur Ausnutzung vorhandener Erschließung kann zudem dem Bedarf nach Ausweisung neuer Wohngebiete begegnet werden.

Das Ziel, die Bautätigkeit und den Schwerpunkt der Bauflächenausweisungen auf den Hauptort mit seinen entsprechend vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu konzentrieren, wird aufgrund der Lage der bestehenden Siedlungsflächen im unmittelbaren Anschluss an den Hauptort Surheim ebenfalls erfüllt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) können ausreichend berücksichtigt werden.

Die Verträglichkeit sowohl mit den angrenzenden Nutzungen als auch mit den angrenzenden Schutzgebieten ist gegeben.

5 Inhalt der Planung

5.1 Planungsziel

Die im Bereich von Wimpasing bestehende Gewerbe- und Wohnnutzung soll in ihrer derzeitigen Ausdehnung planungsrechtlich gesichert werden. Dazu erfolgt eine bestandsorientierte Abrundung der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Mit dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung soll damit die Grundlage für ihren dauerhaften Bestand mit der Möglichkeit der zweckentsprechenden Weiterentwicklung, Nachverdichtung und Nachnutzung geschaffen werden.

5.2 Neue Darstellung

Gewerbegebiet

Als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt werden die bereits mit Bebauung, Befestigung und entsprechender Nutzung belegten und entsprechend geprägten Flächen der beiden bestehenden Gewerbebetriebe. Diese eignen sich über den derzeitigen Nutzungszweck hinaus auch für eine Nachnutzung durch andere Betriebe. Sie stellen damit einen für die Gemeinde wichtigen Baustein zu einer gesunden und nachhaltigen Gewerbeentwicklung entsprechend den Zielen der Ortsentwicklungsplanung mit sparsamer Ausweisung von Gewerbeflächen im Zusammenhang mit bestehendem Gewerbe dar.

Eine mögliche Alternative zum Gebietstyp Gewerbegebiet wäre für eine gezielte Eingrenzung möglicher Konflikte mit der Umgebung ein Sondergebiet für eine bestimmte Nutzung. Da mögliche Nutzer jedoch noch nicht bekannt sind, soll mit der Darstellung Gewerbegebiet auf der Ebene des FNP zunächst ein planerischer Rahmen eröffnet werden, der abgestimmt auf potenzielle Nutzer zu gegebener Zeit dann mit einem Bebauungsplan gezielt ausgestaltet werden soll.

Sondergebiet Kiesverarbeitung

Vom Gewerbegebiet abgegrenzt wird die überwiegend nicht von Bebauung und Befestigung geprägte Fläche des ursprünglichen Kiesabbaugebiets, auf welcher derzeit Kiesaufbereitung betrieben wird. Eine Ausdehnung des Gewerbegebiets in diese Fläche und damit in die Nähe der bestehenden Wohnnutzung ist insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes nicht gewollt. Mit der Darstellung als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Kiesaufbereitung soll die Art der Nutzung auf die derzeitige Tätigkeit eingeschränkt bleiben und für keine darüberhinausgehende Nutzung geöffnet werden. Damit soll möglichen weiteren Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung vorgebeugt werden.

Wohngebiet

Das derzeit von der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Mühlstraße“ erfasste und überwiegend mit Wohngebäuden bebaute Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Es entspricht mit der Ausdehnung, Dichte und Kompaktheit der vorhandenen Bebauung und der vorherrschenden Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet.

Eine Einschränkung der Nutzung für die weitere Entwicklung des Gebiets auf eine reine Wohnnutzung ist auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten nicht das planerische Ziel der Gemeinde.

Die entlang der Mühlstraße entstandenen Lücken in der Bebauung werden im Sinne einer bestandsorientierten Abrundung in das Wohngebiet einbezogen, zumal sie von der umgebenden Wohnnutzung geprägt bzw. in diese teilweise (Fl.Nrn. 205, 205/14 u. 207/4) bereits einbezogen sind. Für eine landwirtschaftliche Nutzung hingegen sind sie aufgrund der Flächenzuschnitte überwiegend nicht von großem praktischen Wert.

Mischgebiet

Das nördlich der Mühlstraße gelegene, vom Wohngebiet durch einen Grünzug abgesetzte Gebiet mit gemischter Nutzung, bestehend aus zwei überwiegend zum Wohnen im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung genutzten Grundstücken und der östlich des Mühlbachs gelegenen gewerblich genutzten Halle, soll seiner bisherigen Nutzung entsprechend als Mischgebiet dargestellt werden. Ziel der Gemeinde ist es, die Ausdehnung des Allgemeinen Wohngebiets nach Osten zu begrenzen und im Übergang zwischen Gewerbe- und Wohngebiet gezielt eine gemischte Nutzung zu etablieren. Damit soll auch dem Trennungsgebot des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) entsprochen werden.

Immissionsschutz

Trotz neuer Darstellung sind die Nutzungen im Plangebiet als Bestand zu bewerten, der in dieser Konstellation seit Jahrzehnten etabliert ist. Möglicherweise künftig erforderliche Einschränkungen der einzelnen Nutzungen im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung können sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ergeben. In einem solchen Verfahren werden die möglichen Lärmkonflikte zwischen den einzelnen Nutzungen konkret zu bewerten und zu lösen sein. Auf der Grundlage fachgutachterlicher Untersuchungen wird die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln sein. Abhängig von Gegenstand und Inhalt des einzelnen Bebauungsplans wird zwischen geeigneten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen zu wählen sein.

Da die Wohnnutzung entsprechend der Planung nicht näher an die bestehenden gewerblichen Nutzungen heranrücken kann, als der Abstand der genehmigten Nutzungen derzeit beträgt, ist davon auszugehen, dass mit entsprechenden Maßnahmen grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Im SO wird es im Falle eines Bebauungsplans maßgeblich von der geplanten Nutzung und der Anordnung der Anlagen abhängig sein, in welchem Umfang Maßnahmen erforderlich und geeignet sein werden.

Neben Lärmschutzmaßnahmen kann im SO wie auch im GE die Festsetzung von Emissionskontingenten in Frage kommen, so dass ein GE ggf. als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe zu bezeichnen wäre. Da umfassende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich sind, bleibt die konkrete Lösung des möglichen Konfliktes der Weiterentwicklung des verbindlichen Bebauungsplans aus dem grundsätzlichen Rahmen des FNP vorbehalten. Ohne eine vertiefende Planung ist daher jedenfalls die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebiets auf der Ebene des FNP zunächst nicht geboten.

Verkehrsflächen

Neben der Mühlstraße wird auch die derzeit private Zufahrt von der Gemeindestraße „An der Sur“ zu den beiden Gewerbebetrieben als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Mit dieser können die Sonder- und Gewerbegebietsflächen überwiegend störungsfrei an das örtliche Straßennetz sowie auf kurzem Weg an die Bundesstraße B 20 angebunden werden.

Grünflächen

Die Baugebiete werden mit Grünflächen zur Ortsrandeingrünung eingefasst, um ihre Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Eine Unterbrechung der Eingrünung im Osten gegenüber der Ortschaft Himmelreich zur Weiternutzung des bestehenden Holzlagers beeinträchtigt diese nicht, da keine Blickbeziehung mit einer offenen Landschaft besteht. Die geschlossene Gehölzpflanzung um die ehemalige Kiesabbaufläche bzw. das SO wird aus dem bisherigen FNP übernommen.

Denkmäler

Das Baudenkmal D-1-72-130-85, eine neugotische Hofkapelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 204/5 Gmkg. Surheim an der Mühlstraße wird im FNP gekennzeichnet. Es erfährt durch die Darstellung eines Baugebiets keinerlei Beeinträchtigung.

Weitere Darstellungen

Die Flächen für die Forstwirtschaft bzw. Wald mit Bedeutung für das Landschaftsbild werden den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend korrigiert.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird entsprechend den amtlichen Darstellungen nachrichtlich übernommen und die Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und HQ_{extrem} werden vermerkt. Gekennzeichnet werden auch die zahlreichen Biotope sowie das entlang der Sur festgesetzte FFH-Gebiet.

6 Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die darin ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in dem Umweltbericht n. § 2a BauGB beschrieben und bewertet (s. Anlage 9.1).

6.2 Bodenschutz

Wenngleich die Flächen, die bisher im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, eine andere Darstellung erhalten, so werden durch die Änderung, bis auf wenige, vergleichsweise geringfügige Ausnahmen, keine tatsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine andere Nutzung in Anspruch genommen.

Die südlichen Bereiche der Fl.Nrn. 284 u. 284/4 sind bereits Bestandteil der Siedlung und werden als Gärten genutzt. An diese anschließend werden weitere ca. 1.500 m^2 zur Begradigung der Grenzen des Wohngebiets in dieses einbezogen.

Die Fl.Nrn. 205 u. 205/7 weisen am Rand der Siedlung überwiegend gepflegte Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand auf, die verbleibenden Restflächen können nur sehr mühevoll in die landwirtschaftliche Bewirtschaftung einbezogen werden. Zur Begradigung der Abrundung des Siedlungsbereichs werden dort ca. 400 m^2 in das Wohngebiet einbezogen.

Von der Fl.Nr. 203 östlich des Mühlbachs wird kein größerer Flächenanteil, als derzeit tatsächlich bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt in die Änderung einbezogen und für eine bessere Eingrünung des Mischgebiets lediglich verlagert.

Ein Teil der an der Mühlstraße anliegenden Fl. Nr. 64 ist in der Größe einer Bauparzelle bereits derzeit als Baulücke innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Mühlstraße“ zu betrachten. Die an drei Seiten an die Siedlung angrenzende Fläche von ca. 900 m^2 wird daher folgerichtig als Wohngebiet dargestellt.

In ähnlicher Weise ist der an der Mühlstraße liegende nördliche Teil der Fl.Nr. 207/4 an zwei Seiten von der Siedlung geprägt und eignet sich aufgrund von Lage, Zuschnitt und vorhandener Erschließung besser für die Wohnnutzung als für die Landwirtschaft. Deshalb wird eine Fläche von ca. 850 m^2 zur sinnvollen Abrundung der Wohnbebauung in das Wohngebiet einbezogen.

Während ca. 81.600 m^2, die bisher zwar als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind, jedoch eine andere Nutzung haben, mit der Neudarstellung lediglich berichtigt werden, wird tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche im Umfang von insgesamt nur ca. 3.650 m^2 zur Begradigung der Ränder und Schließung von Lücken sowie zur ergänzenden Abrundung des vorhandenen Siedlungsgebiets der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und teils als Wohngebiet sowie teils als Grünfläche für die Ortsrandbegrünung neu dargestellt.

6.3 Artenschutz

Als Ergebnis einer ersten fachlichen Begutachtung des Änderungsbereichs bestehen aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen in artenschutzrechtlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Hinderungsgründe für die Änderung des Flächennutzungsplans. Auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans sind vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich (saP) und deren Resultate zu berücksichtigen (z. B. Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen).

6.4 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.
Mit der Überplanung der bereits bestehenden Bauflächen werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald im Änderungsbereich.

7 Auswirkungen der Planung

Für die als Baugebiete dargestellten Flächen können Bebauungspläne für die entsprechenden Nutzungen aufgestellt werden. Die Flächen der bestehenden Gewerbebetriebe können damit im Fall der Einstellung der derzeitigen Nutzung einer weiteren gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden. Ihre Erschließung kann über die Ortsstraße „An der Sur“ gesichert und die Mühlstraße damit entlastet werden.
Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann gegenüber der derzeitigen Situation durch eine Einbindung der Baugebiete in die Landschaft durch ausreichende Eingrünung verringert werden.
Die Wohnbebauung an der Mühlstraße kann mit einer qualifizierten Lösung der möglichen Immissionskonflikte auf der Grundlage eines Bebauungsplans durch Schließung der bestehenden Lücken nachverdichtet werden.

8 Flächenbilanz

Darstellung im FNP	bisher	neu		Differenz
Flächen für die Landwirtschaft	85.250 m²	0 m²	-	85.250 m²
Flächen f. d. Forstwirtschaft / Wald m. Bedeutung f. d. Landschaftsbild	300 m²	0 m²	-	300 m²
Wasserfläche	1.450 m²	1.450 m²	+-	0 m²
bachbegleitende Gehölze, Gehölzpflanzungen	1.800 m²	1.800 m²	+-	0 m²
sonstige Grünflächen, Ortsrandeingrünung, Streuobstwiesen	1.100 m²	9.600 m²	+	8.500 m²
öffentliche Verkehrsflächen	2.900 m²	5.900 m²	+	3.000 m²
Sondergebiet Kiesverarbeitung	0 m²	23.550 m²	+	23.550 m²
Gewerbegebiet	0 m²	27.500 m²	+	27.500 m²
Mischgebiet	0 m²	6.700 m²	+	6.700 m²
Allgemeines Wohngebiet	0 m²	16.300 m²	+	16.300 m²
Änderungsbereich	92.800 m²	92.800 m²	+-	0 m²

Die Gegenüberstellung bezieht sich lediglich auf die Darstellung im FNP. Die dort bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden tatsächlich bereits überwiegend anders genutzt.

9 Anlagen

9.1 Umweltbericht, Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbB, Traunstein, 28.03.2025

Saaldorf-Surheim, den .....

.....
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister