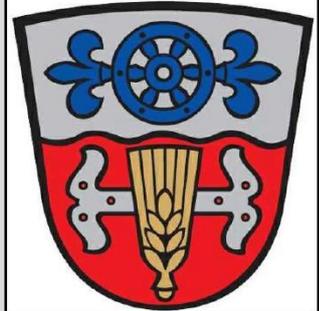


GEMEINDE SAALDORF - SURHEIM
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

**17. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGS-/LANDSCHAFTSPLANES
IM BEREICH HAUSEN**



B E G R Ü N D U N G

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

11.01.2022

Der Begründung liegt der Änderungsplan, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 11.01.2022 zugrunde.

Der Gemeinderat von Saaldorf-Surheim hat am 06.01.2022 die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Planung

1. Änderungsgründe

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der Ortsteil Hausen als Dorfgebiet mit großzügigen Obstgärten und Ortsrandeingrünungen an den Ortsrändern dargestellt worden.

Im Laufe der Jahre sind sowohl innerorts als auch am Ortsrand neue Gebäude entstanden oder bauliche Erweiterungen am Bestand vorgenommen worden. Daher entspricht die ursprünglich sehr großzügig dargestellte Ein- und Durchgrünung in Teilen nicht mehr dem aktuellen Stand.

Es ist daher beabsichtigt, einerseits den Flächennutzungsplan an die derzeitigen Gegebenheiten und Ziele anzupassen und andererseits auch eine moderate Erweiterung für künftige Vorhaben zu ermöglichen. Dadurch soll zum einen dem anhaltenden Bedarf der örtlichen Bevölkerung an zusätzlichem Wohnraum nachgekommen werden und zum anderen die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben und im Bedarfsfall auch ausgeweitet werden können.

2. Übergeordnete Planungsziele

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.01.2020)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sind die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit formuliert.

Die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen **Ziele** sind rechtsverbindlich und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Sie können nicht überwunden werden, lassen jedoch je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes sind dagegen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessungsausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Unter anderen sind folgende Ziele und Grundsätze bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung zu beachten:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

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,
- 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.

3.1. Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. 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.

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.

2.2. Regionalplan Region Südostoberbayern

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind. Er stellt die Leitlinien der künftigen räumlichen Entwicklung dar. Die Ziele des Regionalplanes basieren auf den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern.

Gemäß Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist im Regionalplan unter anderen folgendes festgehalten:

II Siedlungswesen

2 (G) Leitbild

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.

2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

3. Ortsentwicklungskonzept

Im Ortsentwicklungskonzept ist Hausen als gewachsenes Dorf mit landwirtschaftlicher Prägung ohne eigene Infrastruktur dargestellt. In erster Linie sollte eine Innenentwicklung stattfinden, Neuausweisungen nach außen sollten nur in Ausnahmefällen erfolgen.

4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kommt es insbesondere am nördlichen, westlichen und östlichen Ortsrand zu kleinräumigen Erweiterungen und damit zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen.

Die Flächeninanspruchnahme kommt ausschließlich der bereits ortsansässigen Bevölkerung zugute, dient der längerfristigen Baulandvorsorge und wird durch maßvolle Arrondierungen relativ gering gehalten. Kurzfristig sollen zwei neue Wohnhäuser für in Hausen ansässige Familien bzw. deren Nachkommen entstehen. Langfristig sollen der Bau von 3 bis 4 weiteren Wohnhäuser ermöglicht werden. Im Rahmen der dafür nötigen Ergänzungssatzung soll auch hier durch städtebauliche Verträge die Verwendung für ortsansässige Personen gesichert werden. Ebenso wird eine gewisse Nachverdichtung innerhalb des Ortsteiles angestrebt, so dass den Zielen der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums im Wesentlichen nachgekommen werden kann.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Ortsteil Hausen liegt ca. 1,5 km nordöstlich von Saaldorf und 1,2 km nordwestlich von Surheim und ist durch das öffentliche Straßenverkehrsnetz gut an die Hauptorte angebunden. Die Größe des gesamten Änderungsbereiches umfasst rund 10 ha.

Im ländlich geprägten Ortsteil sind noch mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden. Dazwischen und im Randbereich liegen Wohngebäude sowie ein KFZ Fachbetrieb. Der Ortsteil ist gut durchgrünt und weist mehrere innerörtlich gelegene Obstgärten auf.

Derzeit ist der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet mit Obstgärten und Ortsrandeingrünung dargestellt. Eine maßvolle Erweiterung des Dorfgebietes ist insbesondere an den Ortsrändern im Westen, Norden und Osten sowie teils auch im Süden vorgesehen, wobei es sich bei den noch unbebauten Flächen größtenteils um landwirtschaftliche Wiesen handelt.

Die umgebenden Flächen sind im Wesentlichen als Wiesen, teils auch als Acker landwirtschaftlich genutzt. Nördlich schließt eine Waldfläche an den Änderungsbereich an.

Das Gelände ist teils eben bzw. fällt nach Osten leicht ab. Ganz im Norden ist das Gelände etwas stärker nach Norden geneigt. Hier wird das Gebiet von einer 110 KV Freileitung (Bahnstromtrasse) überspannt.

6. Geplante Änderung

Der Änderungsbereich wird wie bisher als Dorfgebiet dargestellt, wobei an den Rändern bereits baulich genutzte Bereiche in das Dorfgebiet mitaufgenommen werden. Kleinräumige Erweiterungen noch unbebauter Flächen sind vorwiegend im Westen, Norden und im Osten vorgesehen. Diese sollen einer längerfristigen baulichen Entwicklung dienen. Ganz im Norden wird ein bereits bestehendes Wohngebäude inklusive der südöstlich angrenzenden Freiflächen als Dorfgebiet ausgewiesen. Im Westen wird ein bestehendes Feldgehölz dargestellt und die zwischen diesem und dem Baubestand liegende Fläche mit in das Dorfgebiet aufgenommen. Im Osten wird ebenso ein bestehender Gehölzstreifen dargestellt und kleinräumige Arrondierungen bei Dorfgebiet vorgenommen. Im Süden handelt es sich bei den Abrundungen überwiegend um zwischenzeitlich bereits bebaute Flächen.

Durch die Änderung soll eine maßvolle bauliche Erweiterung sowie Nachverdichtung und damit auch eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht werden.

Da nahezu der gesamte Änderungsbereich durch Viehhaltung oder Fahrsilos in unmittelbarer Nähe beeinträchtigt wird und die Entwicklung der Landwirtschaft nicht wesentlich eingeschränkt werden soll, wurde von der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in einzelnen Teilbereichen abgesehen.

Weil die im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Obstgärten noch überwiegend vorhanden sind, werden diese größtenteils auch in den Änderungsplan aufgenommen. Die im bestehenden Plan sehr großzügig dargestellten Ortsrandeingrünungen hingegen wurden in diesem Ausmaß nicht verwirklicht. Daher werden diese im Änderungsplan auf ein realistisches Maß reduziert. Dadurch soll auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen minimiert werden.

Die im bestehenden Flächennutzungsplan im Südosten des Änderungsbereiches eingetragene Kapelle ist nicht in der Denkmalliste verzeichnet und war dies laut Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht. Dieser redaktionelle Fehler wird mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans nun korrigiert.

7. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist im Wesentlichen durch die bestehenden Verkehrsanlagen gegeben.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation. Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Müllbeseitigung ist durch die bestehenden Anlagen gesichert. Das Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit versickert.

B) Wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Durch die vorliegende Änderung erfolgt im Wesentlichen eine Anpassung an aktuelle Gegebenheiten und maßvolle Arondierung. Das Gebiet bleibt wie bisher als Dorfgebiet dargestellt. Die gewachsene dörfliche Struktur kann dadurch auch künftig erhalten und maßvoll weiterentwickelt werden.
2. Durch die kleinräumigen Erweiterungen ist mit keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild zu rechnen.
3. Die maßvolle Erweiterung und Nachverdichtung ermöglichen eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Hausen soll die Darstellung im Wesentlichen an aktuelle Gegebenheiten angepasst und das Dorfgebiet kleinräumig erweitert wer-

den. Die gewachsene Ortsstruktur ist wie im bestehenden Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, da noch mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung vorhanden sind. Insbesondere in den Randbereichen sind im Laufe der Jahre mehrere Wohnhäuser entstanden. Der Ortsteil ist gut durchgrünt und es gibt mehrere für das Ortsbild bedeutsame Obstgärten.

Die vorgesehenen Erweiterungen des Dorfgebietes betreffen größtenteils bereits bebaute Bereiche. Durch kleinräumige Arrondierungen werden in geringfügigem Ausmaß aber auch noch nicht baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Dies betrifft im Wesentlichen Flächen im Norden, Westen und Osten. Zur Eingrünung der Ortsränder sind teilweisesonstige Grünflächen und bestehende Obstwiesen dargestellt. Der gesamte Änderungsbereich umfasst rund 9,8 ha.

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 2020) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2020, 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) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum.

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 Zersiedelung 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 liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Salzach . Hügeland“. Das Relief wurde im Wesentlichen durch den Salzachgletscher geprägt.

Der Ortsteil Hausen liegt gemäß digitaler geologischer Karte von Bayern (M 1:25000) im Bereich einer würmzeitlichen Moräne mit kiesig bis blockigem, sandig bis schluffigem und tonig bis sandigem Gesteinsmaterial. Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern herrscht hier Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) vor.

Der Ortsteil ist bereits überwiegend baulich genutzt, so dass die natürliche Bodenfunktion bereits in Teilen eingeschränkt ist. Die kleinräumigen Arrondierungen sind größtenteils als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist eben bzw. leicht nach Osten geneigt. Ganz im Norden fällt das Gelände im Bereich unter der 110 KV-Leitung nach Norden ab.

Über Altlastenverdachtsflächen ist nichts bekannt.

Auswirkungen:

Da im Dorfgebiet die Grundstücke bereits größtenteils bebaut sind und im Randbereich nur maßvolle Erweiterungen vorgesehen sind, ist mit keiner wesentlichen Bodenversiegelung zu rechnen. Kleinräumig ist aber dennoch durch zusätzliche Gebäude mit einem gewissen Verlust an Freiflächen zu rechnen. Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung allerdings nicht zu befürchten.

Es sind somit baubedingt und betriebsbedingt durch die Flächennutzungsplanänderung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit und anlagenbedingt durch kleinräumige Siedlungserweiterung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Ortsteil Hausen liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Ebenso sind keine Wasserschutzzonen betroffen. Da das Dorfgebiet im Wesentlichen bereits

bebaut ist und nur kleinräumige Erweiterungen erfolgen, ist mit keiner erheblichen Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen.

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

Auswirkungen:

Da das anfallende Niederschlagswasser versickert wird und keine neuen großflächigen Versiegelungen geplant sind, können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate relativ gering gehalten werden. Eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ist aufgrund der Nutzung und der geregelten Ableitung des Schmutzwassers ebenso nicht zu befürchten.

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

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und mit Obst-, Zier- und Nutzgärten durchwegs gut durchgrünt. Ganz im Norden grenzt an den Änderungsbereich eine Waldfläche.

Unbebaute Flächen werden nur in geringem Ausmaß zur Siedlungsarrondierung in Anspruch genommen. Diese sind überwiegend als landwirtschaftliche Wiesen intensiv genutzt. Zur Ortsrandeingrünung und zur Erhaltung der innerörtlichen Grünstrukturen sind Obstgärten, Einzelbäume und sonstige Grünflächen zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Diese fallen in Summe flächenmäßig allerdings geringer aus als in der bisher gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes.

Im Änderungsbereich ist über das Vorhandensein von geschützten Tier- und Pflanzenarten nichts bekannt. Ebenso liegen im Nahbereich keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, Vogelschutzgebiete oder kartierte Biotope.

Auswirkungen:

Da der Geltungsbereich der Änderung bereits weitgehend bebaut ist und nur eine maßvolle Nachverdichtung und Siedlungsabrundung zu erwarten ist, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Grünbestände durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Es wird daher mit keinem nennenswerten Verlust an Pflanzen und Tieren gerechnet. Lediglich durch einzelne mögliche Baumaßnahmen im Nahbereich der Obstgärten oder des nördlich angrenzenden Waldes könnte es zu temporären baubedingten Auswirkungen durch Staub und Erschütterungen kommen. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden aber dennoch sowohl 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 Föhn effekte, 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:

Aufgrund der bereits überwiegend bestehenden Bebauung wird es durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu keinen grundlegenden Veränderung der bestehenden lockeren, gut durchgrünt Siedlungsstruktur kommen. Daher sind auch kein gravierender Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Eine Luftverschmutzung durch Schadstoffe oder eine großräumige Beeinträchtigung durch Staub ist ebenso nicht zu befürchten.

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

2.5. Schutzgut Mensch und Siedlung

Beschreibung:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die bereits erfolgten Siedlungsabrundungen reagiert und kleinräumige Erweiterungen ermöglicht. Die gewachsene dörfliche Struktur ist geprägt von mehreren aktiven landwirtschaftlichen Betrieben sowie dazwischen liegender Wohnbebauung. Insbesondere am südlichen Ortsrand sind in den letzten Jahren zusätzliche Wohnhäuser entstanden. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigung ist auch künftig auf einen ausreichenden Abstand von Wohnhäusern zu den landwirtschaftlichen Betrieben zu achten. Die bereits im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Obstgärten sind noch überwiegend vorhanden und sind auch in den Änderungsplan aufgenommen. Die ursprünglich großzügig dar-

gestellten Ortsrandeingrünungen hingegen wurden in diesem Ausmaß nicht verwirklicht und werden im Änderungsplan daher auf ein realistisches Maß reduziert. Der Ortsteil ist durch die bestehenden Verkehrsanlagen gut erschlossen und an die Hauptorte gut angeschlossen. Insofern ist mit keinen Veränderungen zu rechnen.

Auswirkungen:

Infolge der Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit keiner wesentlichen Veränderung der bestehenden Situation für die örtliche Wohnbevölkerung zu rechnen. Da der Änderungsbereich bereits überwiegend bebaut ist, ist von keiner wesentlichen baubedingten Lärm- und Staubbelastrungen für die örtliche Bevölkerung auszugehen. Durch die Planung ergibt sich auch kein Verlust an Erholungsflächen. Wesentliche Auswirkungen auf die Erholungsqualität in den privaten Gärten sind ebenso nicht zu erwarten. Hinsichtlich möglicher Geruchsbelästigungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe wird ebenso mit keiner gravierenden Veränderung gerechnet.

Für Mensch und Siedlung wird daher insgesamt sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt mit geringen Auswirkungen gerechnet.

2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Ortsbild ist durch die landwirtschaftlichen Hofstellen und lockere Bebauung mit Einzelwohnhäusern dörflich geprägt. Durch die noch zahlreich vorhandenen Obst- und Nutzgärten ist eine gute Durchgrünung gegeben. Die kleinräumigen Erweiterungsbereiche beschränken sich im Wesentlichen auf den nördlichen und östlichen Ortsrand.

Auswirkungen:

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nur kleinräumige Erweiterungen ermöglicht werden, ist davon auszugehen, dass das bestehende Orts- und Landschaftsbild weitgehend erhalten bleiben wird. Durch die bestehenden Obstgärten und vorgesehenen sonstigen Grünflächen am Ortsrand kann eine entsprechende Ortsrandeingrünung gesichert werden.

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 Ortsteil Hausen sowie im Nahbereich sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden. Über die Existenz von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist ebenso nichts bekannt. Sollten dennoch denkmalrelevante Funde gemacht werden, ist dies umgehend bei den zuständigen Behörden gemäß Denkmalschutzgesetz zu melden und die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Auswirkungen:

Da keinerlei Baudenkmäler von der Flächennutzungsplanänderung betroffen sind, kann von geringen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ausgegangen werden.

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 | mittel | 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 würde das als Dorfgebiet dargestellte Gebiet weiterhin nicht mehr ganz den aktuellen Gegebenheiten entsprechen. Die vorgesehenen Arrondierungen könnten nicht verwirklicht werden.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist 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 Nutzungsstruktur aufbaut und nur kleinräumige Arrondierungen vorsieht, stehen alternative Lösungsvorschläge nicht zur Disposition.

6. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es wurden drei Beurteilungstufen 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 den bestehenden Ortsteil Hausen und weist eine Größe von insgesamt ca. 10 ha auf. Das Gebiet liegt nordöstlich von Saaldorf und nordwestlich von Surheim. Das Änderungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut und weist eine gewachsene dörfliche Struktur mit mehreren aktiven landwirtschaftlichen Betriebsstellen auf. Dazwischen und am Ortsrand sind Wohnhäuser vorhanden. Wie bisher bleibt der Ortsteil als Dorfgebiet dargestellt und wird an den Ortsrändern entsprechend der inzwischen entstandenen Bebauung angepasst bzw. insbesondere im Norden, Westen und Osten kleinräumig erweitert. Zahlreiche Obstgärten sind noch vorhanden und werden auch in der Änderung entsprechend dargestellt. Zur Eingrünung der Ortsränder sind sonstige Grünflächen geplant, allerdings in geringerem Ausmaß als bisher, da diese nicht entsprechend realisiert worden sind und die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen so weit als möglich erhalten werden sollen.

Da das dargestellte Baugebiet bereits weitgehend bebaut ist, ist hier nur mit kleinräumigen zusätzlichen Bodenversiegelungen zu rechnen. Daher sind anlagenbedingt mittlere Auswirkungen und 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. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wird von keinen wesentlichen Veränderungen ausgegangen und nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet. Kultur- und Sachgüter sind von der Änderung nicht betroffen, da weder Bau- noch Bodendenkmäler im Planungsgebiet oder im Umfeld vorhanden sind. Auch werden keine wesentlichen Auswirkungen durch Wechselwirkungen entstehen.

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

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

Saaldorf-Suheim, den ö ö ö ö

ö ö ö ö ö ..

Andreas Buchwinkler
Erster Bürgermeister