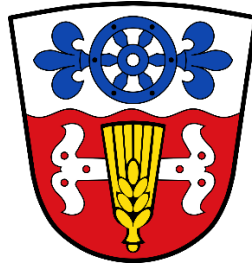


# Gemeinde Saaldorf-Surheim

## Landkreis Berchtesgadener Land



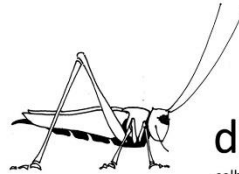
Haberland Ost

## Umweltbericht

Fassung vom  
22.08.2022

Auftraggeber:  
Martin Schlager

Verfasser:  
Dipl. Ing. Nikol Aichhorn  
Landschaftsarchitekt, BayAK



**die-grille.net**

selbständige  
Landschaftsarchitekten  
Heideweg 5  
D - 83395 Freilassing  
+49 179 59 221 96  
aichhorn@die-grille.net

## Inhalt

1. Einleitung .....	2
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans .....	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	4
2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	5
2.1 Vermeidung und Verringerung .....	5
2.2 Eingriffsermittlung .....	6
2.2.1 Bewertung des Ausgangszustandes .....	6
2.2.2 Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere .....	7
2.2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	7
2.2.4 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen.....	8
2.2.5 Ausgleichsflächen .....	9
2.2.6 Ausgleichskonzept .....	9
2.2.7 Berechnung der Ausgleichsflächen: .....	9
2.2.8 Umsetzung der Maßnahmen .....	10
2.3 Maßnahmen zur Eingrünung .....	10
3. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	11
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	12
5. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen .....	12

### 1. Einleitung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“

bearbeitet. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt. Dieser Leitfaden fusioniert die Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 mit der Methodik der Bayerischen Kompensationsverordnung, die am 7. August 2013 eingeführt wurde.

Durch den neuen Leitfaden erfolgt eine Umstellung von einem flächenbezogenen auf ein wertpunktbezogenes Bilanzierungssystem.

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, auf zwei Parzellen ein Dorfgebiet zu entwickeln. Auf dem Flurstück-Nr. 1245 (MD 1) sind ausschließlich Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO zulässig. Auf Flurstück.Nr. 1245/1 und 1245/2 sind Wohngebäude vorgesehen.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Haberland, Gemeindegebiet Saaldorf-Surheim. Im Westen grenzt das Dorfgebiet mit Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben an. Die Flächen östlich und südlich werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

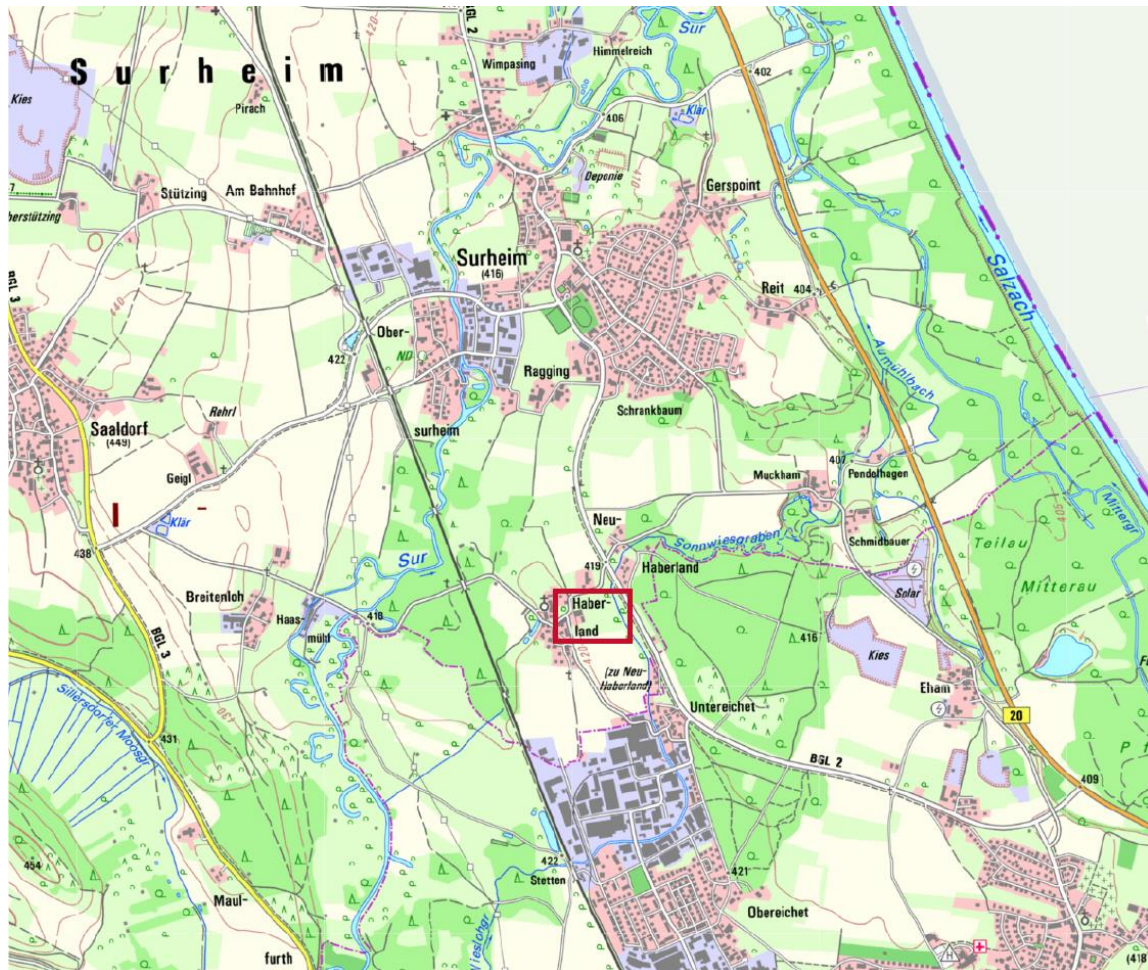


Abb. 1 Topografische Karte mit Lage des Planungsgebiets, M 1:25.000

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Baugesetzbuch (BauGB), aber auch in der Bodenschutzgesetzgebung, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß der Strukturkarte des LEP zählt Haberland zum allgemeinen ländlichen Raum und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Es besteht eine relative Nachbarschaft zu Freilassing.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung sind die gewachsenen, charakteristischen Siedlungsstrukturen zu erhalten und unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterzuentwickeln. Dabei kommt der Berücksichtigung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Flächensparen eine besondere Bedeutung zu.

#### Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet in Haberland formuliert. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern sind jedoch zu berücksichtigen.

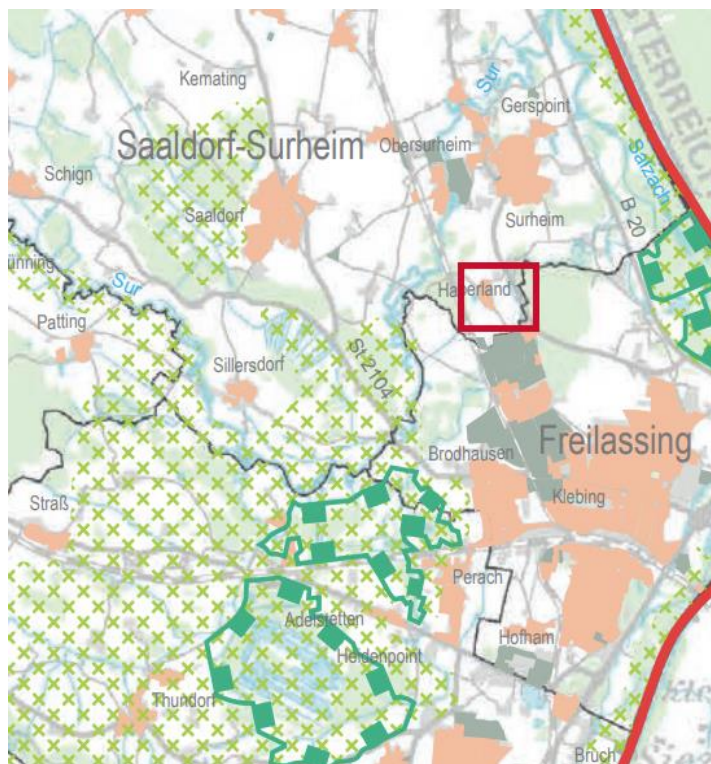


Abb. 2 Regionalplan Südostbayern, Karte 3, Landschaft und Erholung, Stand 08.09.2018

### Teil B: Fachliche Festlegungen, I Natur und Landschaft

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes abgestimmt werden.“ (Regionalplan Südostoberbayern, 2020)

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 2.1 Z Ziel: „Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.“ (Regionalplan Südostoberbayern, 2020)

### Teil B: Fachliche Grundlagen, II Siedlungswesen

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 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.“ (Regionalplan Südostoberbayern, 2020)

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 3.1 Z Ziel: „Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.“ (Regionalplan Südostoberbayern, 2020)

## **2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **2.1 Vermeidung und Verringerung**

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Maßnahmen umgesetzt, die dazu geeignet sind, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu verringern.

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bzw. in den Hinweisen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten zur Verminderung des Versiegelungsgrades.
- Pflanzbildung zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes auf den Grundstücksflächen

- Festsetzungen von für Kleintiere durchgängigen Einfriedungen auch auf den eingeschränkten Gewerbegebieten.
- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung. Anfallende Niederschlagswässer sind, so weit wie möglich, über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

### 2.2 Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ an.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des o.a. Leitfadens.

Demnach wird der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt. Die Berechnung der Wertpunkte erfolgt mittels Multiplikation von Eingriffsfläche mit den Wertpunkten der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen und weiterer Multiplikation mit dem entsprechenden Beeinträchtigungsfaktor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haberland Ost“ umfasst insgesamt eine Fläche von 7.538 m<sup>2</sup>.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird größtenteils auf intensivem Grünland eine Bebauung in Form eines Dorfgebiets (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Als Eingriffe sind diejenigen Flächen ausgleichsrelevant, in denen Festsetzungen getroffen werden, welche bauliche Veränderungen zulassen und damit negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt entwickeln können. Flächen, auf denen durch die Festsetzungen keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmaßnahmen ermöglicht werden, sind nicht als Eingriff zu bewerten und sie erzeugen keinen Ausgleichsbedarf. Dies betrifft die angrenzende Straße.

#### 2.2.1 Bewertung des Ausgangszustandes

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt anhand der Festlegung der von dem Eingriff betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT). Die Bewertung des Ausgangszustands der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des rechnerischen Mittelwertes der jeweiligen Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe.

Folgende Tabelle zeigt den Zusammenhang von naturschutzfachlicher Bedeutung und Wertpunkten auf:

Naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen	WP gemäß BayKompV	Mittelwert für pauschale Bewertung
gering	1-5	3
mittel	6-10	8
hoch	11-15	Kein Mittelwert, WP gem. BayKompV

Ein Großteil der Flächen im Planungsgebiet wird aktuell als Intensivgrünland genutzt und entspricht dem BNT-Code G11. Alle Flächen fallen in die Kategorie „geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“.

**2.2.2 Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere**

Für eine praxisgerechte Ermittlung wird bei BNT mit geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundfläche GR2 angesetzt. Über die GR2 sind auch die Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Grünflächen und/oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugrundstück zugeordnete und ihm dienenden verkehrsübliche Erschließung.

FINr.	Fläche	GR2
1245/1	1005 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
1245/2	685 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
1245	4049 m <sup>2</sup>	3200 m <sup>2</sup>
<b>gesamt:</b>		<b>3720 m<sup>2</sup></b>

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich beträgt 3720 m<sup>2</sup>.

**2.2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Teisendorf wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs. Der Ausgleichsbedarf berechnet sich gemäß der nachfolgend abgebildeten Gleichung:

Ausgleichsbedarf	=	GR2	x	Wertpunkte BNT/m2 Eingriffsfläche	-	Planungsfaktor (Vermeidungsmaßnahmen)
------------------	---	-----	---	--------------------------------------	---	--

Mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Dementsprechend kann kein Planungsfaktor zum Ansatz gebracht werden. Gemäß der o.a. Gleichung berechnet sich für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren der Ausgleichsbedarf wie folgt:

Biotoptyp	GR2	BNT	WP	Ausgleich in WP
Intensivgrünland	3.720	G11 / 3 WP	3	11.160
<b>Summe WP gesamt</b>				<b>11.160</b>

Der Ausgleichsbedarf beträgt 11.160 Wertpunkte.

### 2.2.4 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Der oben ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf einer angrenzenden Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Haberland Ost, in unmittelbarer Nähe zum Eingriff erbracht.



Abb. 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



### 2.2.5 Ausgleichsflächen

Bei der Bestandsfläche handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland (BNT-Code G11) mit geringer ökologischer Wertigkeit (3 WP).

### 2.2.6 Ausgleichskonzept

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, im Sinne einer ökologischen Aufwertung auf den Flächen das aktuell intensiv genutzte Grünland in eine extensive Streuobstwiese (BNT-Code B432) umzuwandeln.

### 2.2.7 Berechnung der Ausgleichsflächen:

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogene, bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgend dargestellten Matrix:

Ausgleichsumfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangszustand
------------------	---	--------	---	--	---	-----------------

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Vergleich des Zustandes der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand). Wenn Maßnahmen erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihre vollständige Funktionsfähigkeit einnehmen können, kann nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustandes des Zielbiotoptyps anzunehmen ist (Timelag).

Da als Zielzustand auf der hier behandelten Ausgleichsfläche ein Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland mittlerer Ausprägung (BNT-Code B432) angestrebt ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Zielzustand in 25 Jahren erreicht werden kann. Ein Abschlag ist somit nicht vorzusehen.

Der konkrete Ausgleichsumfang, der auf den hier behandelten Ausgleichsflächen festgesetzt werden kann, berechnet sich somit wie folgt:

### Berechnung des Ausgleichsumfangs

11.160 WP müssen ausgeglichen werden

#### Intensivgrünland zu extensiver Streuobstwiese:

Wertpunktedifferenz Intensivgrünland (3 WP) zu

Streuobstwiese mit extensivem Grünland (B432) (10 WP): 7 WP

Ausgleich in WP	Wertpunkte BNT/m <sup>2</sup>	Flächenbedarf
11.160	7 WP/m <sup>2</sup>	<b>1594 m<sup>2</sup></b>

Für die geplanten Eingriffe auf den Flurstücken Nr. 1245, 1245/1 und 1245/2 wird auf dem Flurstück Nummer 1245 der Gemeinde Saaldorf-Surheim eine 1594 m<sup>2</sup> große Fläche mit einem Ausgleichsumfang von 11.160 Wertpunkten festgesetzt. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### 2.2.8 Umsetzung der Maßnahmen

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, auf der Fläche einen Streuobstbestand mittlerer Ausprägung im Komplex mit extensiv genutztem Grünland zu etablieren. Dies entspricht dem BNT-Code B432. Das Entwicklungsziel wird in 25 Jahren erreicht.

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes werden konkret folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Fachgerechte Pflanzung von 15 Obstbäumen
- Pflanzqualität: Hochstamm StU 12 – 14 cm
- Es sind nur heimische, standortangepasste Obstbaumsorten zu verwenden.
- Die Pflanzung ist mit geeigneten Maßnahmen gegen Verbiss durch Wühlmäuse zu sichern.
- Alle Bäume sind mit unbehandelten Holzpfählen in Form eines Dreibocks zu sichern.
- An allen Obstbäumen ist ein Verbisschutz gegen Wildverbiss anzubringen.
- Der Pflanzabstand der Obstbäume beträgt 8,70 m bis 10 m zueinander.
- Die Anordnung der Bäume ist unregelmäßig vorzunehmen.
- Die Obstbäume erhalten nach dem Pflanzschnitt einmal jährlich einen Pflegeschnitt. Anfallendes Altholz verbleibt als Biotopholz auf der Fläche. (Todholzhaufen)

Unter den Obstbäumen ist das bestehende intensiv genutzte Grünland in ein artenreicheres, extensives Grünland umzuwandeln. Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Aushagerung in den ersten zwei Jahren durch 3 Mähgänge pro Jahr, mit vollständiger Abfuhr des Schnittgutes.
- Ab dem dritten Jahr 2 Mähgänge pro Jahr. Die 1. Mahd hat ab dem 01.08. zu erfolgen, die 2. Mahd ab dem 15.09. Das Mähgut ist nach der Mahd mindestens 3 Tage auf der Fläche zur Aussamung zu belassen, falls erforderlich zu kreiseln und danach vollständig von der Fläche abzufahren.
- Es ist grundsätzlich auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

### 2.3 Maßnahmen zur Eingrünung

Um eine bessere Einbindung des Wirtschaftsgebäudes in das ländlich geprägte Landschaftsbild zu erreichen, werden im unmittelbaren Umfeld der Halle Wildgehölze gepflanzt.

Zur Pflanzung sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm 3xv. mB. StU 16-18 cm

Pflanzqualität Sträucher: Str. 60 - 100 cm

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Bei Randbepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. BGB).

### Bäume:

1 St. Prunus avium, Vogel-Kirsche

### Sträucher:

2 St. Cornus mas, Kornelkirsche

3 St. Rosa canina, Hecken-Rose

2 St. Rosa glauca, Hecht-Rose

2 St. Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

### Pflanzensicherung:

Alle Bäume sind mit einem Drahtkorb gegen den Verbiss von Wühlmäusen und mit unbehandelten Holzpfählen in Form eines Dreibecks zu sichern.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit einem Schutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen.

An den Bäumen zur Durchgrünung des Planungsgebiets ist ein Schutz gegen Wildverbiss anzubringen.

### Pflege:

Die Neuanpflanzung ist zu pflegen, bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Aufgrund fehlender Abstandsfläche zur landwirtschaftlichen Nachbarfläche ist die Strauchpflanzung alle 5 Jahre auf Stock zu setzen, um die zulässige Wuchshöhe von 2 m gemäß Art. 48 (BayAGBGB) bei einem Grenzabstand unter 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nicht zu überschreiten.

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Bei Randbepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. BGB).

## **3. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Maßnahmenumsetzung zu überwachen, die die Auswirkungen des Bebauungsplanes ausgleichen sollen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Festschreibung der grünordnerischen Festsetzungen, über städtebaulicher Verträge o.ä.
- Naturschutzfachliche Begleitung der Planung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen
- Anzeige der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde Berchtesgaden (Veranlassung durch die Gemeinde Saaldorf-Surheim).

### **4. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Haberland Ost der Gemeinde Saaldorf-Surheim verfolgt das Ziel, mit einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO das Ortsgebiet Haberland nach Osten zu erweitern, um den Bau eines Wirtschaftsgebäudes für einen landwirtschaftlichen Betrieb und zwei Wohngebäuden zu ermöglichen.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden " Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ".

Unvermeidbaren Eingriffe werden auf einer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

### **5. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen**

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (JULI 2014): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Arbeitshilfe zur Biotopwertliste

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (2005): BayNatSchG - Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (2010): BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN: Regionalplan Südbayern, Karte 3, Landschaft und Erholung, Stand 08.09.2018