

**Gemeinde Saaldorf-Surheim**  
Landkreis Berchtesgadener Land



Flächennutzungsplan  
19. Änderung  
im Bereich nördlich des EurimParks  
und östlich der Bahntrasse

**UMWELTBERICHT**  
Fassung: 24.01.2023

**ENTWURF**

**Mühlbacher  
und Hilse**

Landschaftsarchitekten  
PartGmbH  
Herzog-Friedrich-Straße 12  
D-83278 Traunstein  
Tel. 0049-(0)8 61-209 25 24  
Fax 0049-(0)8 61-209 25 23  
info@muehlbacher-hilse.de  
www.muehlbacher-hilse.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Inhalte und Ziele der 19. Änderung des Flächennutzungsplans .....	3
1.2	Angaben zu Standort und Planungsumfang .....	3
1.3	Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze .....	4
<b>2</b>	<b>Bestandsbeschreibung und –bewertung sowie Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Schutzgut Boden .....	5
2.2	Schutzgut Fläche .....	6
2.3	Schutzgut Wasser .....	6
2.3.1	Oberflächengewässer .....	6
2.3.2	Grundwasser .....	7
2.4	Schutzgut Luft und Klima .....	7
2.5	Schutzgut Lebensräume / Pflanzen .....	9
2.6	Schutzgut Arten / Tiere .....	9
2.7	Schutzgut Mensch .....	9
2.7.1	Wohnen .....	9
2.7.2	Erholungsnutzung .....	10
2.8	Schutzgut Landschaft .....	11
2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	11
2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	11
<b>3</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b> .....	<b>12</b>
4.1	Schutzgutbezogene Vermeidungsmaßnahmen .....	12
4.2	Eingriffsermittlung .....	12
4.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	12
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Datengrundlagen und Literatur</b> .....	<b>15</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereichs der 19. Änderung des Flächennutzungsplans.	3
Abbildung 2: nächstgelegene Wohnbebauung zum Geltungsbereich .....	10

erstellt von: Dipl. Ing. (FH) Elfriede Jetzelsberger, Landschaftsarchitektin

## 1 Einleitung

### 1.1 Inhalte und Ziele der 19. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim plant die 19. Änderung des Flächennutzungsplans. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll das bestehende Gewerbegebiet „EurimPark“ nach Norden hin erweitert werden. Veranlassung dieser Planung ist die stetige Nachfrage von heimischen Unternehmern nach Gewerbestandorten. Die Ausweisung von Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan folgt dem gemeindlichen Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2016, in dem der Erweiterungsbereich des bestehenden Gewerbegebiets an dieser Stelle bereits dargestellt ist.

### 1.2 Angaben zu Standort und Planungsumfang

Der Geltungsbereich der 19. Änderung liegt im nördlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „EurimPark“ im Ortsteil Obersurheim und umfasst eine Fläche von ca. 11.300 qm. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ eingetragen. Die tatsächliche Nutzung sind Acker und die Erschließungsstraße für das bestehende Gewerbegebiet.

Die Ortschaft Obersurheim bzw. das Gewerbegebiet „EurimPark“ liegen auf einer mittleren Geländehöhe von 416 m üNN. Das Gelände ist überwiegend flach.

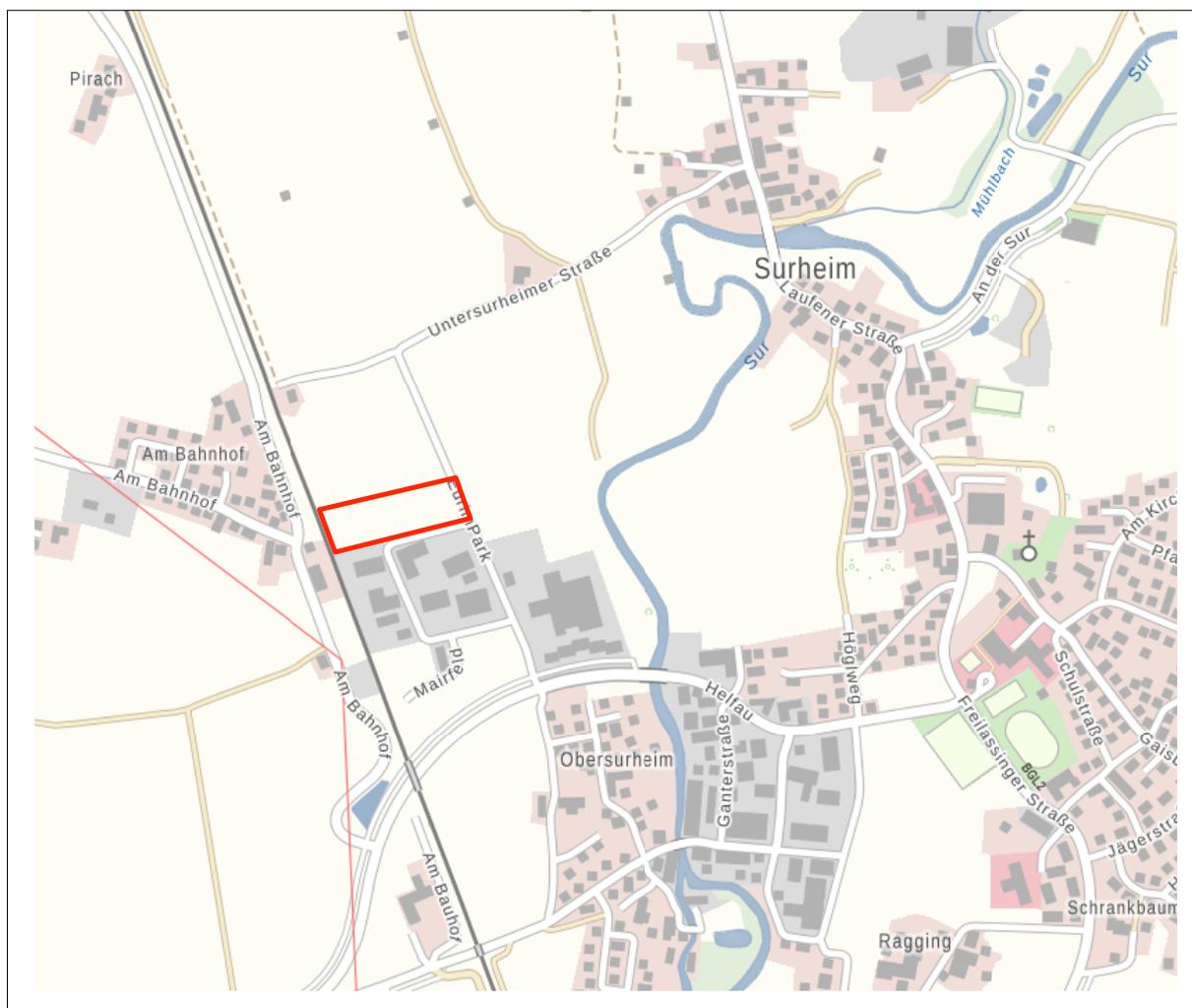


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereichs der 19. Änderung des Flächennutzungsplans

## 1.3 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

### Schutzgut Boden

#### Landesentwicklungsprogramm /4/

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

#### Regionalplan /7/

- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Nutzungen, die zu Substanzverlusten des Bodens durch Erosion, Auswaschung oder Schadstoffanreicherung führen, sollen soweit möglich ausgeschlossen werden.

#### Bundesnaturschutzgesetz /6/

- Eingriffe in den Boden sind zu minimieren.

#### Bundesbodenschutzgesetz /5/

- Die Funktionen des Bodens sind zu sichern oder wiederherzustellen.
- Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.
- Bei Einwirkung auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

### Schutzgut Fläche

#### Landesentwicklungsprogramm

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (Grundsatz 1.1.3)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (Grundsatz 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Ziel 3.2)

#### Regionalplan

- [...] Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden. (Grundsatz 2.2).

### Schutzgut Wasser

#### Landesentwicklungsprogramm

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

#### Regionalplan

- Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

## Schutzgut Luft / Klima

### Landesentwicklungsprogramm

- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

## Schutzgut Landschaftsbild

### Landesentwicklungsprogramm

- Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind [...] von öffentlichem Interesse.

### Regionalplan

- Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der im Regionalplan dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete.

## Schutzgut Mensch

### Landesentwicklungsprogramm

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

## Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter.

## 2 Bestandsbeschreibung und –bewertung sowie Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Aus der Bestandsbeschreibung und -bewertung wird eine Empfindlichkeit des Schutzguts gegenüber Eingriffen gefolgert. Die Beurteilung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Datenquellen, die zur Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter herangezogen wurden, sind im Anhang gelistet.

### 2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Geltungsbereich ist naturräumlich dem Voralpinen Moor- und Hügelland (D66 nach Ssymank /2/) und hier der Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes (039-A) zuzuordnen. Im UmweltAtlas Bayern /1/ wird der hier vorkommende Boden folgendermaßen angegeben: 59b Fast ausschließlich Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Schluff bis Lehm (Seesediment, carbonatisch).

**Bestandsbewertung:** Gemäß den Angaben im UmweltAtlas Bayern ist der vorhandene Boden u. a. aufgrund seines hohen Humusgehalts im Oberboden und seiner sehr hohen nutzbaren Feldkapazität sehr gut geeignet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden gegenüber Eingriffen wird daher als hoch eingeschätzt.

**Auswirkungen:** Durch die Umwidmung von derzeitiger „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Gewerbegebiet“ ergeben sich *baubedingte Auswirkungen* von hoher Erheblichkeit. Der Aushub von gewachsenem Boden, die Errichtung von Materiallager auf bisher unbefestigten Bereichen sowie Bewegungsflächen der Baumaschinen wirken sich negativ auf das Schutzgut Boden aus. Es ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. *Anlagebedingte Auswirkungen* sind daher die zukünftig überbauten Flächen, deren Versiegelung die Bodenfunktionen (u. a. Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für Bodenorganismen, Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen, Filter- und Pufferfunktionen, Standort für landwirtschaftliche Nutzung) nachhaltig negativ beeinflussen. *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind entlang der Zufahrtsstraßen in Form von Immissionen zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Boden	hoch	hoch	gering	hoch

## 2.2 Schutzgut Fläche

**Beschreibung / Bestandsbewertung:** Das Schutzgut Fläche wird hauptsächlich über seinen Grad an Versiegelung definiert. Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, was einen sehr hohen Grad an offener Fläche (unversiegelt) bedeutet.

**Auswirkungen:** Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind fast ausschließlich *anlagebedingt*. Die Umwidmung der bisherigen „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Gewerbegebiet“ bedeuten negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche von hoher Erheblichkeit.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Fläche	gering	hoch	gering	hoch

## 2.3 Schutzgut Wasser

### 2.3.1 Oberflächengewässer

**Beschreibung:** Im direkten Eingriffsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt außerhalb jeglicher Überschwemmungsgefährdenbereiche.

**Bestandsbewertung:** Das Schutzgut Oberflächengewässer ist gegenüber Eingriffen von geringer Empfindlichkeit.

**Auswirkungen:** Es sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten. Gleichzeitig werden auch keine Auswirkungen durch ein mögliches Hochwasserereignis auf Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs erwartet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
<b>Wasser / Oberflächengewässer</b>	keine	keine	keine	keine

### 2.3.2 Grundwasser

Beschreibung: Zum Grundwasserflurabstand können keine gesicherten Angaben gemacht werden. Im UmweltAtlas Bayern wird das Grundwasser als mehr als zwei Meter (unter Flur) angegeben.

Bestandsbewertung: Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Eingriffen ist gering.

Auswirkungen: Eine Gefährdung des Grundwassers kann grundsätzlich *baubedingt* durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen entstehen. *Anlagebedingte* kann durch den hohen Versiegelungsgrad (bei einer Umwidmung in ein Gewerbegebiet ist dies anzunehmen) das Retentionsvermögen des Bodens nicht mehr vollständig genutzt werden und somit wird der Wasserhaushalt negativ beeinflusst. *Betriebsbedingte* könnten sich durch neu entstehende Emissionsquellen (z. B. durch Niederschläge verursachte Auswaschungen aus gelagerten Stoffen und Bauteilen) negative Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
<b>Wasser / Grundwasser</b>	gering	mittel	gering	gering

## 2.4 Schutzgut Luft und Klima

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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation. Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Beschreibung: Aufgrund der Lage am Alpenrand weist das Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim relativ hohe Niederschlagswerte im Sommerhalbjahr\* von > 650 bis 700 mm und im Winterhalbjahr\* von > 400 bis 450 mm auf. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Sommerhalbjahr\* 15 bis < 16°C und im Winterhalbjahr\* 3 bis < 4°C.

(\*Sommerhalbjahr = April bis September, Winterhalbjahr = Oktober bis März)

Bestandsbewertung: Die Empfindlichkeit des Schutzguts Luft und Klima ist als mittel einzustufen.

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>		
<b>durch den Klimawandel ausgelöste Aspekte</b>	<b>mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung in Bauleitplänen</b>	<b>Berücksichtigung im Geltungsbereich</b>
Hitzebelastung im Gewerbegebiet	Anpassung von Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge	Festsetzung einer Grünfläche am Nordrand des Gewerbegebiets
Trockenheit	Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplans; Verwendung von hitze- und trockenheitsverträglichen Pflanzen sind im Bebauungsplan festzusetzen
Extreme Niederschläge	Versiegelungsgrad, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Dachbegrünung, Anpassung der Kanalisation, Sicherung von Gebäuden, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplans
Starkwindböen und Stürme	Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion	entsprechende Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans

<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>		
<b>verstärkt zu berücksichtigende Aspekte</b>	<b>mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung in Bauleitplänen</b>	<b>Berücksichtigung im Geltungsbereich</b>
Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energie	Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energie, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption	gute Anbindung an das Wegenetz der Deutschen Bahn (Bahnhofsnahe); Erschließungsstraße besteht bereits
Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Emissionen und Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung	Treibhausgase, Verbrennungsprozesse, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> -neutrale Materialien	---

Auswirkungen: *Baubedingte* Auswirkungen sind die Emissionen der Baumaschinen. Die in den „Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“ dargelegten Vermeidungsmaßnahmen wie auch die *Ausgleichsmaßnahmen* können die negativen *anlage- und betriebsbedingten* Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zwar reduzieren aber nicht völlig aufheben. Diese sind kleinräumig eine Erhöhung der Temperaturen durch die versiegelten Flächen und der Verlust von regulierenden Faktoren der Luftfeuchtigkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamtauswirkungen</b>
<b>Luft und Klima</b>	gering	gering	gering	gering

## 2.5 Schutzgut Lebensräume / Pflanzen

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre der Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald (M4bT). Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich erfassten Biotop- oder geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG.

Beschreibung: Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Auswirkungen: Durch die Umwidmung in ein Gewerbegebiet werden innerhalb des Geltungsbereichs die verwaltungstechnischen Grundlagen für spätere Bebauungen gelegt. Dies bedeutet langfristig *baubedingte* Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume / Pflanzen: Staub- und Abgasemissionen auf die angrenzenden Flächen, die derzeit hiervon unbelastet sind. *Anlagebedingt:* dauerhafte Neuversiegelung bedeutet Verlust von Lebensraum (muss durch ökol. Aufwertung anderer Flächen ausgeglichen werden – Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu definieren). Der Lebensraumverlust erstreckt sich auf Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. *Betriebsbedingt* Auswirkungen werden geringfügige Abgaseinträge in angrenzende Bereiche sein.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Lebensräume / Pflanzen	gering	gering	gering	gering

## 2.6 Schutzgut Arten / Tiere

Beschreibung: Die vom Eingriff betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen bieten wenig Lebensraum für empfindliche Arten. Europarechtlich geschützte Arten (gem. Natura-2000-Richtlinie) kommen hier nicht vor. Hauptsächlich ist die „Fläche für die Landwirtschaft“ wohl Lebensraum für Kleinsäuger, Bodenlebewesen und Insekten.

Bestandsbewertung: Die bestehenden planerischen Darstellungen zeigen keine bis nur geringe Habitatsignung. Die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist daher gering.

Auswirkungen: *Bau- und anlagenbedingte* Auswirkungen werden sich für Bodenlebewesen ergeben. Durch Bodenarbeiten und Versiegelung wird das Bodengefüge gestört bzw. wird ihr Lebensraum komplett zerstört. Insekten und Kleinsäuger können jedoch leicht auf die umliegenden Bereiche ausweichen. *Betriebsbedingt* Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Arten/ Tiere	gering	gering	gering	gering

## 2.7 Schutzgut Mensch

### 2.7.1 Wohnen

Beschreibung: Der Geltungsbereich schließt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „EurimPark“ in Obersurheim an. Die nächstgelegene Wohnbebauung (MD) befindet sich westlich des Geltungsbereichs, direkt hinter den Bahngleisen. Der Abstand beträgt dabei teilweise nur ca. 50 Meter. Südlich der Umgehungsstraße befindet sich weitere Wohn-

bebauung. Dieses Gebiet liegt ca. 300 m südlich des geplanten Gewerbegebiets mit dem bestehenden Gewerbegebiet dazwischen.



Abbildung 2: nächstgelegene Wohnbebauung zum Geltungsbereich

**Bestandsbewertung:** Vom Gewerbegebiet südlich des Geltungsbereichs gehen bereits Lärmemissionen aus, die auf die Wohnbebauung einwirken.

**Auswirkungen:** Aufgrund der räumlichen Trennung des geplanten Gewerbegebiets von der Wohnbebauung südlich der Umgehungsstraße sowie der Entfernung von mindestens 300 Metern sind hier nur minimale Auswirkungen zu erwarten. Die Erweiterung des Gewerbegebiets wird sich hauptsächlich auf den Bereich „Am Bahnhof“ (MD) auswirken. *Baubedingt* wird die Erweiterung des Gewerbegebiets hier zu erhöhter Lärmbelastung für die Anlieger führen, die jedoch zeitlich begrenzt ist. *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Die Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden wird aufgrund der Lärmemissionen aus Produktion, Lagerung und Umschichtung von Waren sowie aus Quell- und Zielverkehr zu verstärkter Lärmeinwirkung auf das dörfliche Mischgebiet „Am Bahnhof“ führen. Auf der Planungsebene des Bebauungsplans wird ein Immissionsgutachten zu erarbeiten sein. Entsprechende Festsetzungen sind dann in den Bebauungsplan mitaufzunehmen, damit die Gesundheit und die Wohnqualität der Anwohner keinen Schaden nimmt. Im Bebauungsplan sind ebenfalls Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit Gefahrgütern innerhalb der geplanten Gewerbegebietserweiterung zu treffen, damit Gefahren für die Bewohner des angrenzenden dörflichen Mischgebiets ausgeschlossen werden können.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Mensch / Wohnen	mittel	keine	mittel	mittel

## 2.7.2 Erholungsnutzung

**Beschreibung:** Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine „Fläche für die Landwirtschaft“, die derzeit als Acker genutzt wird.

Bestandsbewertung: Sowohl der Geltungsbereich selbst wie auch die angrenzenden Flächen eignen sich nicht für Erholungszwecke.

Auswirkungen: Auf das Schutzgut Mensch (Erholungsnutzung) werden sich durch den Eingriff keine Auswirkungen ergeben.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Mensch / Erholung	keine	keine	keine	keine

## 2.8 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Geltungsbereich der 19. Flächennutzungsplanänderung stellt sich als ebene Ackerfläche dar. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich eintönig, da keine anderweitigen naturnahen Strukturen den Bereich aufwerten.

Bestandsbewertung: Die Empfindlichkeit des Schutzguts Landschaftsbild kann als gering eingeordnet werden.

Auswirkungen: *Baubedingte* Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. *Anlagenbedingt:* Es entstehen neue Gebäude, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen. Ein mehrere Meter breiter Grüngürtel entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bindet diese jedoch in die Landschaft ein, sofern innerhalb dieses Grüngürtels auf der Planungsebene des Bebauungsplans Gehölzpflanzungen bestehend aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt werden. *Betriebsbedingte* Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Landschaft	gering	gering	keine	gering

## 2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von dem Eingriff nicht betroffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

## 2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Als „Wechselwirkungen“ bezeichnet man Prozesse, die sich zwischen den einzelnen Schutzgütern abspielen. Diese können informativer, energetischer oder stofflicher Art sein und gegenläufig, additiv oder synergetisch zusammenwirken.

Die Wechselwirkungen, die durch das hier behandelte Bauprojekt ausgelöst werden, beziehen sich im Wesentlichen auf den Boden. Er ist sowohl die Grundlage für die Existenz von Arten und Lebensräumen, so wie er auch einen wesentlichen Anteil am Wasserkreislauf hat. Bei einer Reduzierung des Retentionsvermögens und der Filter- und Pufferkapazitäten wird sowohl der Wasserkreislauf gestört als auch das Grundwasser beeinträchtigt. Dies wiederum

hat Folgen für den Menschen. Grundsätzlich ist in diesem Fall jedoch anzumerken, dass sich die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt in einem sehr kleinen Rahmen bewegen.

### **3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung müsste sich die Gemeinde um einen anderweitigen Standort für die Ausweisung eines Gewerbegebiets bemühen, um der drängenden Nachfrage heimischer Betriebe um Gewerbestandorte nachkommen zu können. Die bisherige Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten und würde wohl weiterhin in diesem Sinne bewirtschaftet werden.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungsmaßnahmen**

#### Schutzgüter Lebensräume/Pflanzen und Arten/Tiere

Durch die Neuausweisung einer Grünfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden neue Habitatstrukturen geschaffen, die auf der Ebene des Bebauungsplans noch konkretisiert werden müssen.

### **4.2 Eingriffsermittlung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des Gesetzes (§ 14 BNatSchG) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. § 15 BNatSchG). Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

Die Eingriffsermittlung wird auf der Planungsebene des Bebauungsplans durchgeführt.

### **4.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Planungsebene des Bebauungsplans festgesetzt.

## **5 Planungsalternativen**

Mit der vorgelegten Planung wird das bestehende Gewerbegebiet in nördlicher Richtung fortgesetzt. Bestehende Erschließungsmöglichkeiten können dabei genutzt werden. Die Nähe zum Bahnhof bzw. die gute Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz erweist sich zudem als gutes Argument für diesen Standort. Vom Eingriff betroffen ist ein nur sehr geringwertiger Biotop- und Nutzungstyp.

Eine alternative Planung würde diese Vorteile nicht in diesem Maß aufgreifen können.

## 6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Neben dem Flächennutzungsplan und dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Saaldorf-Surheim wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Bundesbodenschutzgesetz und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.

## 7 Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft/Klima, Lebensräume/Pflanzen, Arten/Tiere, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans soll das bestehende Gewerbegebiet „EurimPark“ nach Norden hin erweitert werden. Die dadurch ermöglichte Bebauung verursacht Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Diese Beeinträchtigungen werden im vorgelegten Umweltbericht dargelegt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend auf.

In Bezug auf die **Schutzgüter Boden und Fläche** entstehen negative Auswirkungen von hoher Erheblichkeit, v. a. ausgelöst durch zusätzliche Versiegelungen.

Für die **Schutzgüter Wasser/Grundwasser, Luft und Klima, Lebensräume/Pflanzen, Arten/Tiere** und **Landschaft** entstehen negative Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Das **Schutzgut Mensch** können sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans negative Auswirkungen von teils mittlerer Erheblichkeit ergeben. Sie würden v. a. durch Bauarbeiten ausgelöst und wären zeitlich begrenzt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Fläche	gering	hoch	gering	hoch
Wasser / Oberflächengewässer	keine	keine	keine	keine
Wasser / Grundwasser	gering	mittel	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Lebensräume / Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Arten / Tiere	gering	gering	gering	gering

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch / Wohnen	mittel	keine	mittel	mittel
Mensch / Erholung	keine	keine	keine	keine
Landschaft	gering	gering	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Traunstein, den 24.01.2023



Dipl.-Ing. (FH) Helmut Mühlbacher, Landschaftsarchitekt

## **8 Datengrundlagen und Literatur**

- /1/ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern, Standortauskunft Boden, online-Auskunft abgefragt am 25.01.2022
- /2/ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: FIN-Web, online-Auskunft abgefragt am 25.01.2022
- /3/ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden
- /4/ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), München
- /5/ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. Fassung vom 17. März 1998, zul. geändert am 27. März 2017
- /6/ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. Fassung von 29. Juli 2009, zul. geändert am 4. März 2020
- /7/ Regionalplan Südostoberbayern (Fassung von 2001 inkl. aller Änderungen bis April 2020)