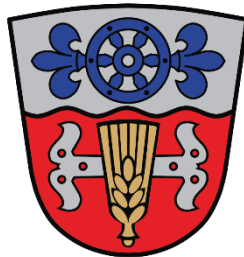


# Gemeinde Saaldorf-Surheim

## Landkreis Berchtesgadener Land



**Haberland**

## Umweltbericht

zur 20. Änderung des  
Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
20.02.2024

Auftraggeber:

Gemeinde Saaldorf-Surheim

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 .....	3
2. Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....	3
3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023).....	4
3.1.1 Raumstruktur .....	4
3.1.1.1 Nachhaltige Raumentwicklung .....	4
3.1.1.2 Ressourcen schonen.....	4
3.1.2 Klimaschutz.....	4
3.1.2.1 Anpassung an den Klimawandel .....	4
3.1.3 Raumstruktur .....	5
3.1.3.1 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums.....	5
3.1.4 Siedlungsstruktur .....	5
3.1.4.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen .....	5
Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot .....	5
3.1.4.2 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung.....	5
3.1.4.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot .....	5
3.1.5 Freiraumstruktur.....	6
3.1.5.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	6
3.2 Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern .....	6
3.2.1 Fachliche Festlegungen, I. Natur und Landschaft .....	7
3.2.2 Fachliche Grundlagen, II. Siedlungswesen .....	8
4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
4.1 Schutzgut Boden .....	8
4.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	10
4.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser.....	11
4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	13
4.5 Schutzgut Landschaft.....	17
4.6 Schutzgut Mensch.....	20
4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	21
4.8 Zusammenfassung.....	22
5. Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ....	23
5.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens .....	23
5.2 Prognose bei Durchführung der Planung.....	23
5.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	23
6. Standortalternativen .....	24
7. Quellenangabe: .....	24

## 1. Einleitung

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

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 im Rahmen einer überschlägigen Abschätzung, angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ behandelt.

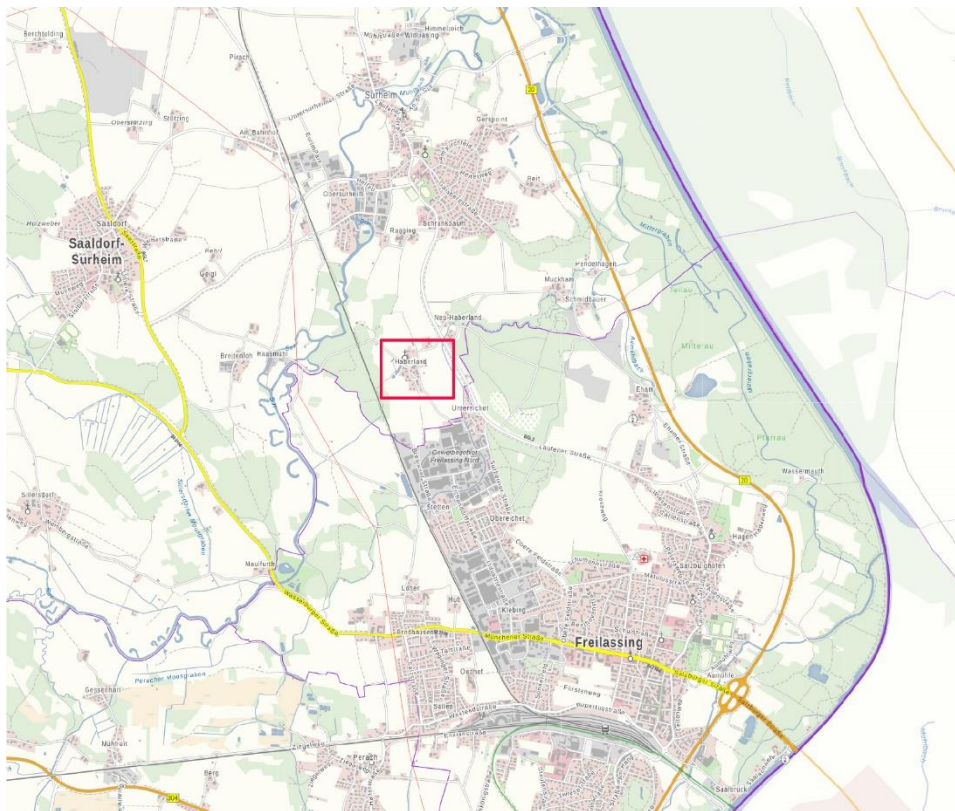


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets, Quelle: BayernAtlas

## 2. Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die 20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes dient der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum und der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange und der Minimierung

neu zu versiegelnden Flächen. Aus diesem Grund ist gemäß Vorgabe des Landratsamt Berchtesgadener Land ein Umweltbericht zu erstellen, der den gesamten Ortsteil Haberland behandelt.

### **3. 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).

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)**

##### **3.1.1 Raumstruktur**

###### **3.1.1.1 Nachhaltige Raumentwicklung**

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

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

###### **3.1.1.2 Ressourcen schonen**

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

##### **3.1.2 Klimaschutz**

(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

###### **3.1.2.1 Anpassung an den Klimawandel**

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

### **3.1.3 Raumstruktur**

#### **3.1.3.1 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

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 versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

### **3.1.4 Siedlungsstruktur**

#### **3.1.4.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

##### **Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

(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) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### **3.1.4.2 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung**

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

(Z) In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

#### **3.1.4.3 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.

### 3.1.5 Freiraumstruktur

#### 3.1.5.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

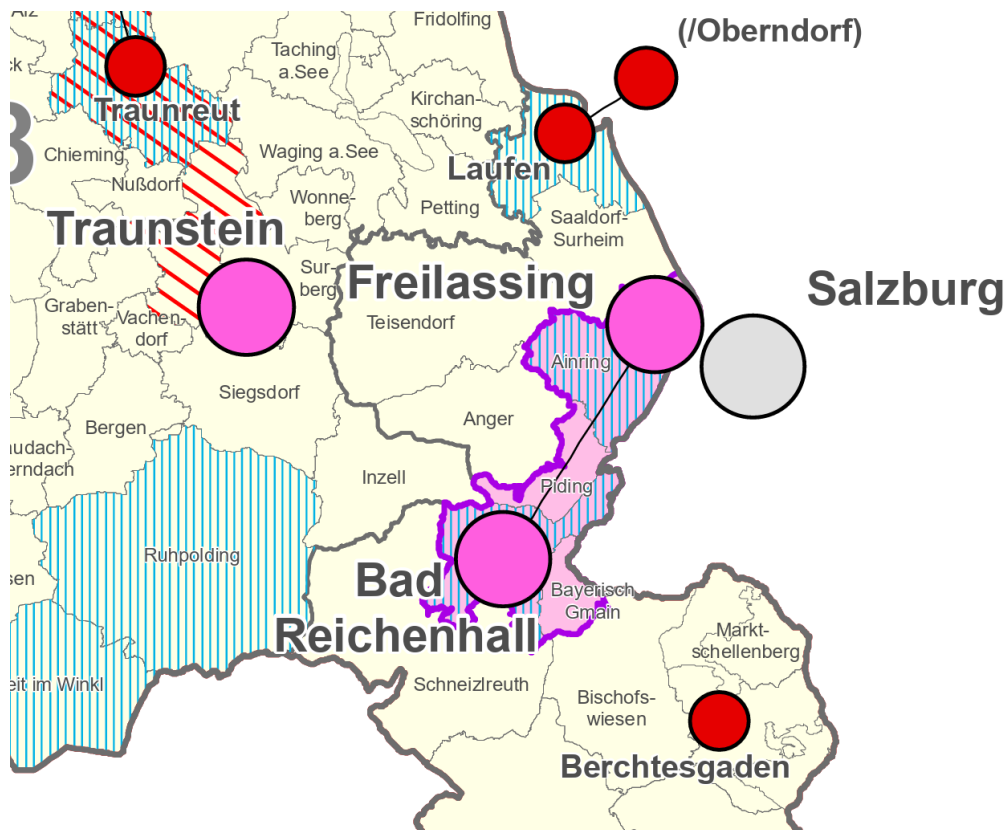


Abb. 2 Ausschnitt Strukturkarte LEP Bayern

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.

### 3.2 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.



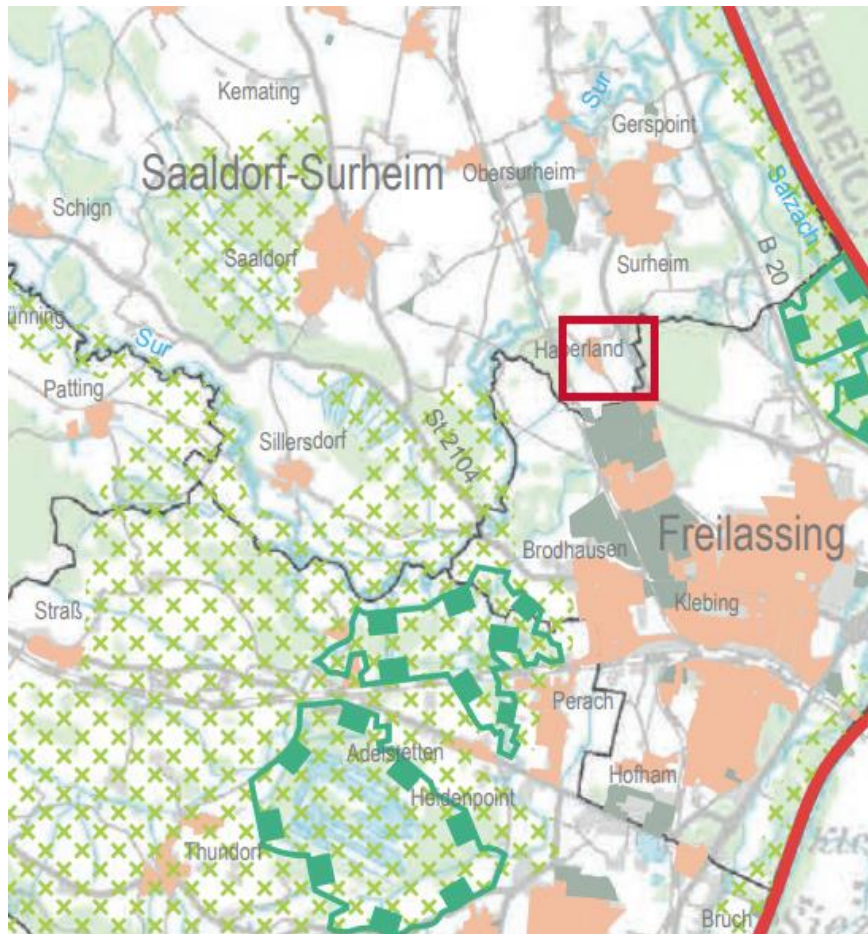


Abb. 3 Regionalplan Südostbayern, Karte 3, Landschaft und Erholung, Stand 08.09.2018

### 3.2.1 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 Naturhaushalts 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)

### 3.2.2 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)

## 4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

### 4.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern besteht in dem Untersuchungsgebiet die Geologische Einheit „Moräne, würmzeitlich“. Das Ausgangsmaterial ist „Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig“. Der Boden ist somit teilweise als wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen) einzustufen. Staunässe ist möglich, zudem sind die Böden zum Teil frost- und setzungsempfindlich.

Als Bodenart befinden sich laut Übersichtsbodenkarte im Planungsgebiet "bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen ". (Übersichtsbodenkarte Bayern, 2020)



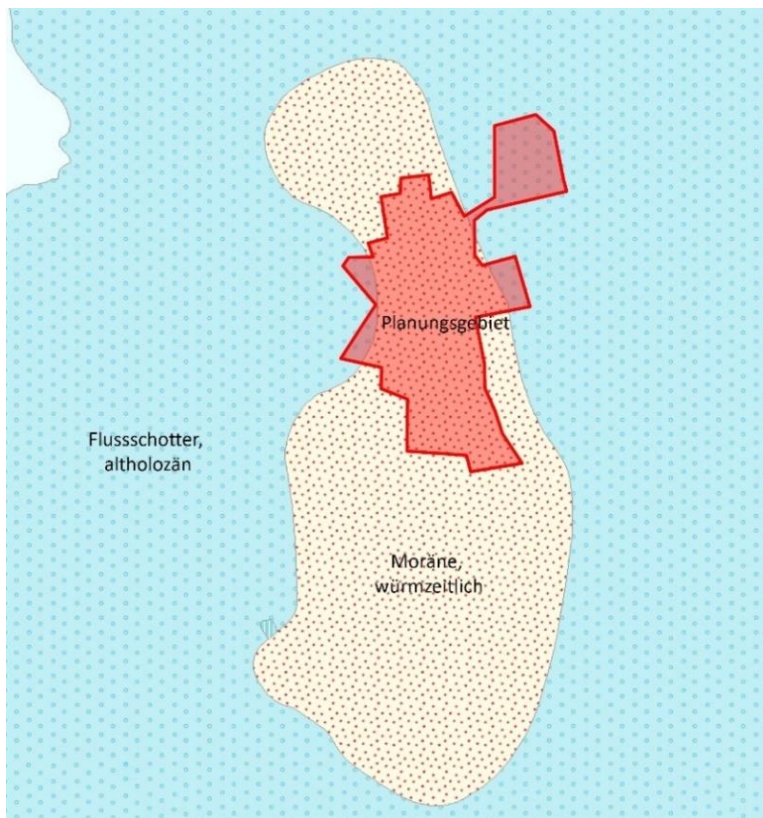


Abb. 4 Digitale geologische Karte, Quelle: BayernAtlas

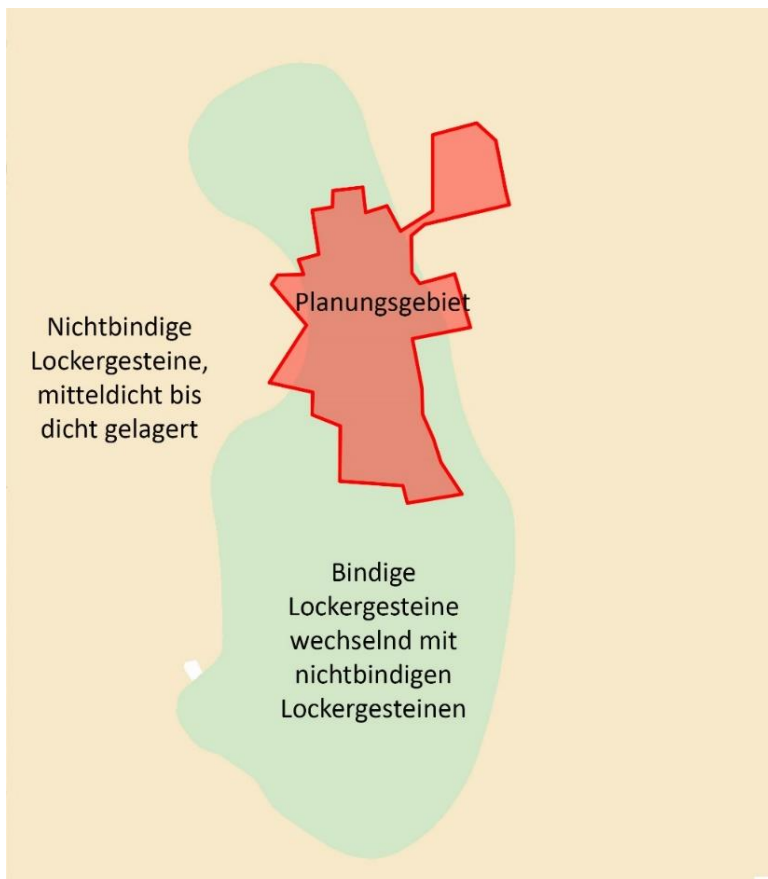


Abb. 5 Übersichtsbodenkarte, Quelle: BayernAtlas

Baubedingte Auswirkungen

Der Flächennutzungsplan schafft im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Baurecht. Durch Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Boden beseitigt bzw. versiegelt. Dabei kommt es zu Veränderung der Lagerung, der Geomorphologie und zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen. Aufgrund des zu erwartenden geringen Versiegelungsgrades werden für das Schutzgut Boden mittlere Auswirkungen erwartet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden Zufahrts- und Stellflächen wird Boden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten Flächen wird die Beschaffenheit des Bodens dauerhaft beeinträchtigt. Ausschlaggebend für die Auswirkungen ist die Festlegung der Grundflächenzahl auf höchstens 0,4. Unter dieser Annahme können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel erheblich eingestuft werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei den festgesetzten zulässigen Nutzungen als Dorf- und Allgemeines Wohngebiet sind nur geringe betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	mittel

**4.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Beschreibung

Die Jahresmitteltemperatur im Bearbeitungsgebiet liegt bei 8,4°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei circa 1.250 mm/a. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Das Planungsgebiet ist traditionell landwirtschaftlich geprägt. Von der Tierhaltung gehen zwangsläufig Auswirkungen in Form von Gasen und Geruchsbelastung aus. „Die Landwirtschaft in Deutschland trägt maßgeblich zur Emission klimaschädlicher Gase bei. Dafür verantwortlich sind vor allem Methan-Emissionen aus der Tierhaltung (Fermentation und Wirtschaftsdüngermanagement von Gülle und Festmist) sowie Lachgas-Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Böden als Folge der Stickstoffdüngung (mineralisch und organisch).“

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden, Lager und privaten Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, Abgase durch Baumaschinen, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung wäre kein bedeutsames Gebiet der Kalt- und Frischluftentstehung betroffen. Die geplante Ortsrandeingrünung kann das Kleinklima in geringem Maße positiv beeinflussen. Anlagebedingt sind demnach nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Positiv zu bewerten wäre eine Begrünung größerer Dachflächen, um die Wärmeabstrahlung zu verringern.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der baulichen Entwicklung wird es zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs sowie landwirtschaftlichen Verkehrs kommen. Der Ausbau der Tierhaltung hat eine Erhöhung des Ausstoßes von Treibhausgasen zur Folge.

Nach IMS vom 10.06.96 Nr. II B 5-4641.0-001/94, aktualisiert durch das IMS vom 25.03.97 sollte bei Planung eines Wohngebietes neben einer Rinderhaltung als erste Näherung ein Abstand von 120 m zugrunde gelegt werden. Dies ist bei den geplanten Flächen für allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet nicht gegeben. Allerdings ist der Mindestabstand aufgrund der aktuellen Tierhaltung zum Planungsgebiet gemäß der Abstandsregelung für Rinderhaltung laut Bayerischem Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ derzeit ausreichend. Bei einer Erweiterung des Tierbestandes ist der Sachverhalt neu zu bewerten.

Mit erheblichen Geruchsimmissionen durch die Rinderhaltung ist jedoch zu rechnen.

Die Verkehrs- und Gewerbelärmsituation wurde in der „Schalltechnischen Stellungnahme möglicher Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb einer landwirtschaftlichen Hofstelle“ vom 03.08.2022 als unerheblich eingestuft. Darin heißt es: „Der Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle im MD 1 und die gewerbliche Nutzung auf Fl.Nr. 1238 (Josef Aicher Holztreppebau) ruft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an den geplanten Wohnnutzungen im MD 2 hervor.“

### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
gering	gering	erheblich	mittel

### **4.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

#### Beschreibung

Der genaue Grundwasserstand ist nicht bekannt. Der nächste Grundwassermesspunkt liegt 3,36 km entfernt im Heideweg in Freilassing mit einem mittleren Wasserstand von 414,30 m ü.NN. Unter der Annahme, dass der Grundwasserstand in Haberland gleich hoch ist, läge das Grundwasser etwa 6 m unter dem Geländeniveau.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt ein Weiherbiotop mit Verlandungsvegetation.

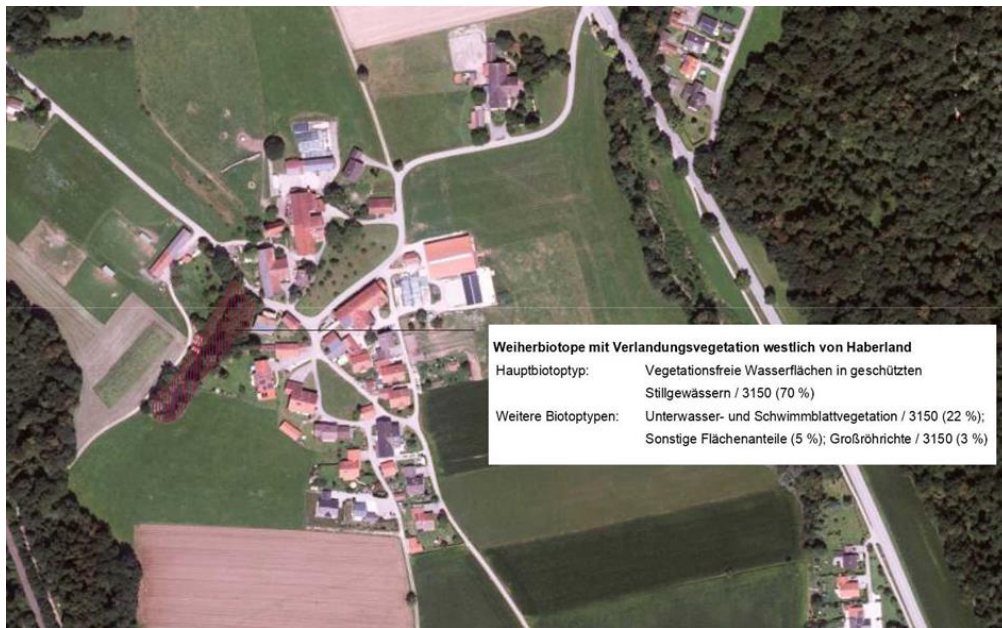


Abb. 6 Weiherbiotop im Planungsgebiet gemäß der amtlichen bayerischen Biotopkartierung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt zum Teil im Hochwassergefahrenbereich HQ 100 und HQ extrem. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG ist dies zu berücksichtigen: „Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.“



Abb. 7 Hochwassergefahrenbereich

Wie Abbildung 7 zu entnehmen ist liegen die ausgewiesenen Baugebiete jedoch nicht im Hochwasser gefährdeten westlichen Ortsteil. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

Baubedingte Auswirkungen

Die bestehende Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen vor abfließendem Oberflächenwasser bei Veränderungen der Topografie zu schützen. Sollte bei den Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, z.B. in Form von Tiefenbohrungen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen vorzusehen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers verhindern.

Anlagebedingte Auswirkungen

Korrespondierend mit dem Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend. Durch den Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildung zwar betroffen, der Effekt wird allerdings durch die Kleinräumigkeit der geplanten Baugebietsausweisungen und durch die Verwendung geeigneter versickerungsfähiger Oberflächenbefestigung nivelliert. Insgesamt ist somit anlagebedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Auch hier wäre eine Begrünung von Dachflächen positiv zu bewerten, um hohe Abflussspitzen bei Starkregen zu verringern.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei den festgesetzten zulässigen Nutzungen als Dorf- und Allgemeines Wohngebiet sind nur geringe betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten. Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung ist nicht von einer betriebsbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers auszugehen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

**4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beschreibung

Der Großteil der an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Neubaufäche im Südosten Haberlands wird derzeit als Ackerland intensiv bewirtschaftet.

Im Westen liegen schützenswerte Streuobstwiesen junger Ausprägung mit alten, regionalen Obstsorten.





*Abb. 8 Im Westen prägen neu angelegte Streuobstwiesen und alte Baumbestände das Ortsbild*

Ebenso befindet sich im Zentrum Haberlands ein Obstanger junger Ausprägung, der als Ausgleichsfläche eines Bauvorhabens angelegt wurde. Zwei alte Nussbäume prägen das Ortsbild und sind als schützenswert zu beurteilen.



*Abb. 9 Im Zentrum des Ortsteils liegt ein Obstanger junger Ausprägung*



Abb. 10 Zwei alte Nußbäume prägen das Ortsbild

Im westlichen Teil von Haberland liegt ein Biotop der amtlichen bayerischen Biotopkartierung des Typs Weiherbiotop mit Verlandungsvegetation, das gem. §30 BNatSchG geschützt ist. Der Hauptbiototyp stellt zu 70% eine vegetationsfreie Wasserfläche in geschütztem Stillgewässer (3150) dar, 22% bilden Unterwasser- und Schwimmblattvegetation (3150) und 33 Großröhrichte (3150).



Abb. 11 Biotopkartiertes Weiherbiotop, Quelle: BayernAtlas





Abb. 12 Weiherbiotop

Die biotopkartierten Flächen sind von der Nutzung ausgeschlossen.

### Baubedingte Auswirkungen

Die als Bauland ausgewiesenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Negative Auswirkungen auf naturschutzfachlich wertvolle Biotopstrukturen sind aufgrund der örtlichen Trennung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist durch die Planung nicht mit Verbotstatbeständen nach §42 BNatSchG zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen werden deshalb als gering erheblich eingestuft.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass durch Veränderungen der Topografie kein nährstoffreiches Oberflächenwasser in das Weiherbiotop gelangen kann.

Des Weiteren kann die vorgesehene Ortsrandeingrünung die ökologische Vielfalt aufwerten und eine Biotopvernetzung zu den angrenzenden vorhandenen Strukturen stärken.

Da im unmittelbaren Anschluss an das Biotop keine baulichen Veränderungen zu erwarten sind und sich die geplanten Neubauf Flächen auf derzeit intensiv genutzte Ackerflächen beschränken, werden die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen als gering eingestuft.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die weitere Erschließung des Gebietes ist mit einem etwas höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine Barrierewirkung für Kleintiere ist allerdings weiterhin so gut wie nicht vorhanden. Die Auswirkungen werden somit als gering eingestuft.

### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

---

## 4.5 Schutzgut Landschaft

### Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen unterschiedlicher Intensität umgeben. Im Süden und Osten grenzen intensiv genutzte Ackerflächen an, während im Westen das Landschaftsbild von Streuobstwiesen und Heckenstrukturen geprägt ist.



Abb. 13 Bestehender Ortsrand im Süden



Abb. 14 Fehlende Einbindung in das Landschaftsbild





*Abb. 15 Heckenstrukturen im Westen des Ortsteils*

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und Materialtransporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt ist, werden diese baubedingten Auswirkungen als mittel erheblich eingestuft.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Ausweisung neuer Bauflächen kann sich in Form der Befüllung einer „Baulücke“ gut in die bestehende Siedlungsstruktur eingliedern.



*Abb. 16 Neu ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet*

Die geplante Ortsrandeingrünung schafft einen besseren Übergang von Siedlung zur Landschaft und bettet die Bebauung ins voralpenländliche Landschaftsbild ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind mit einer strukturreichen Ortsrandeingrünung als gering einzustufen.



*Abb. 17 Geplante Ortsrandeingrünung im Osten des Ortsteils*

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Flächen sind als Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die neu ausgewiesenen Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Nutzung als gering einzustufen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	gering	gering	gering

**4.6 Schutzgut Mensch**

Beschreibung

Der Ortsteil Haberland ist landwirtschaftlich geprägt. Von der Tierhaltung gehen zwangsläufig Auswirkungen in Form von Gasen, Geruchs- und Lärmbelastung aus. Die bestehenden Auswirkungen auf die Anwohner sind für einen traditionell landwirtschaftlich geprägten Ortsteil jedoch normal. Gemäß Innenbereichssatzung Haberland sind „von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, ... zu dulden. Auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.“

Auch in Bezug auf das Schutzgut Mensch wird auf die Vorgaben des IMS vom 10.06.96 Nr. II B 5-4641.0-001/94, aktualisiert durch das IMS vom 25.03.97 hingewiesen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau neuer Gebäude ist während der Bauzeit mit temporären Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Baumaßnahme und der zeitlichen Begrenzung sind die potenziell auftretenden Störungen als mittel erheblich zu beurteilen.

Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen

Die neu ausgewiesenen Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass Auswirkungen durch die Wohnbebauung auf den Menschen vor allem durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten sind. Diese sind jedoch nur von geringer Bedeutung. Allerdings sind die von der bestehenden Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen wie bereits in 2.2 dargelegt als erheblich einzustufen. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden deshalb insgesamt als mittel eingestuft.

Ergebnis

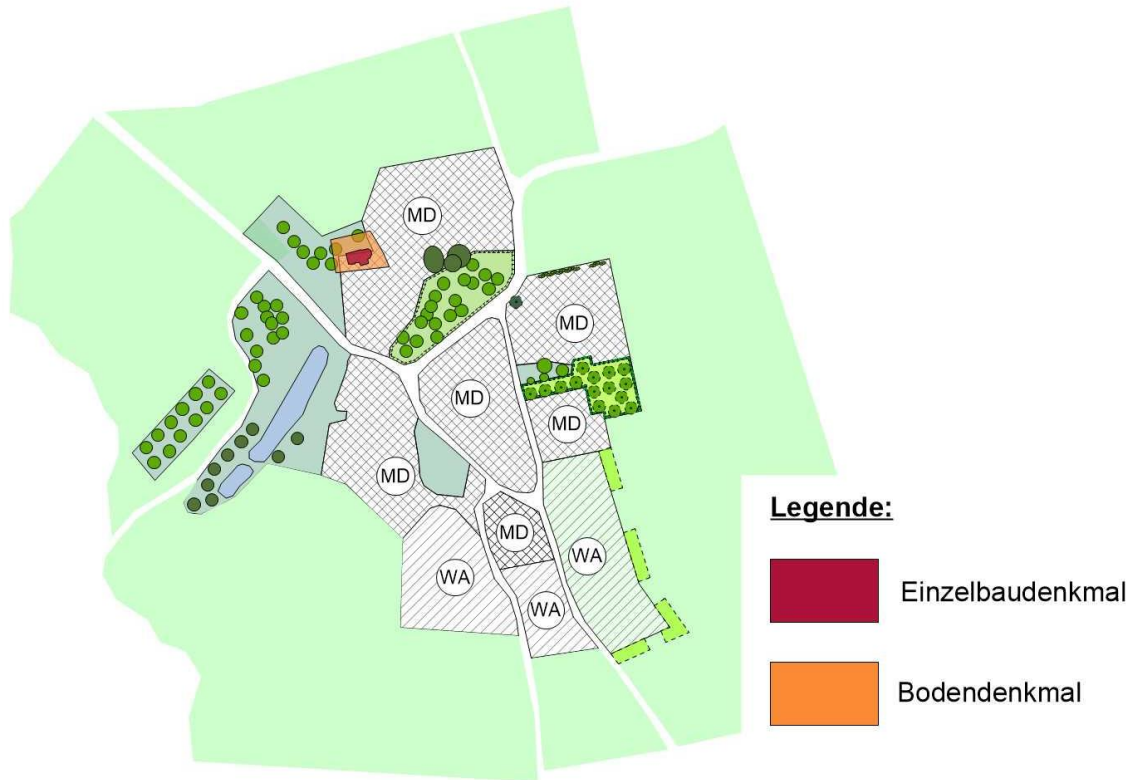
Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	mittel	mittel

#### 4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas das Bodendenkmal D-1-8143-0236 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Katholischen Filialkirche St. Nikolaus in Haberland mit aufgelassenem Friedhof“ sowie das Einzelbaudenkmal D-1-72-130-46 „Katholische Kirche St. Nikolaus; Katholische Filialkirche St. Nikolaus, Saalbau mit Dachreiter, spätgotische Anlage aus dem 15. Jahrhundert, um 1720 barockisiert; mit Ausstattung“.

Das Baudenkmal unterliegt dem Denkmalschutzgesetz. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.



##### Baubedingte Auswirkungen

Bei Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu den Baudenkmalern ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Die baubedingten Auswirkungen für den gesamten Geltungsbereich werden als gering eingestuft.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Gegen Bauvorhaben unmittelbar westlich der Nikolauskirche könnte sich eine Beeinträchtigung der ortsbildprägenden Kirche ergeben. Von den anderen Gebieten sind keine Auswirkungen zu erwarten.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkung auf das Denkmal sind nicht gegeben.

##### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	nicht gegeben	gering



#### 4.8 Zusammenfassung

Die 20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes dient der Schaffung von notwendigem Wohnraum und der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange und der Minimierung neu zu versiegelnden Flächen. In diesem Zuge soll mit relativ geringem Erschließungsaufwand eine städtebaulich geordnete Ortsabrundung erzielt werden.

Die Planung erfolgt unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Klima und Lufthygiene	gering	gering	erheblich	mittel
Grund- und Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Mensch	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	nicht gegeben	gering

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind mehrheitlich Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Die mittlere baubedingte Auswirkung für die Schutzgüter Boden ergibt sich durch die grundlegende Tatsache, dass die Baumaßnahmen das Schutzgut Boden beeinträchtigen bzw. vernichten.

Die erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene und daraus resultierend auf das Schutzgut Mensch ist den von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen geschuldet, die jedoch für einen landwirtschaftlich geprägten Ortsteil wie Haberland als „normal“ und als „hinnehmbar“ zu betrachten sind.



## 5. Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

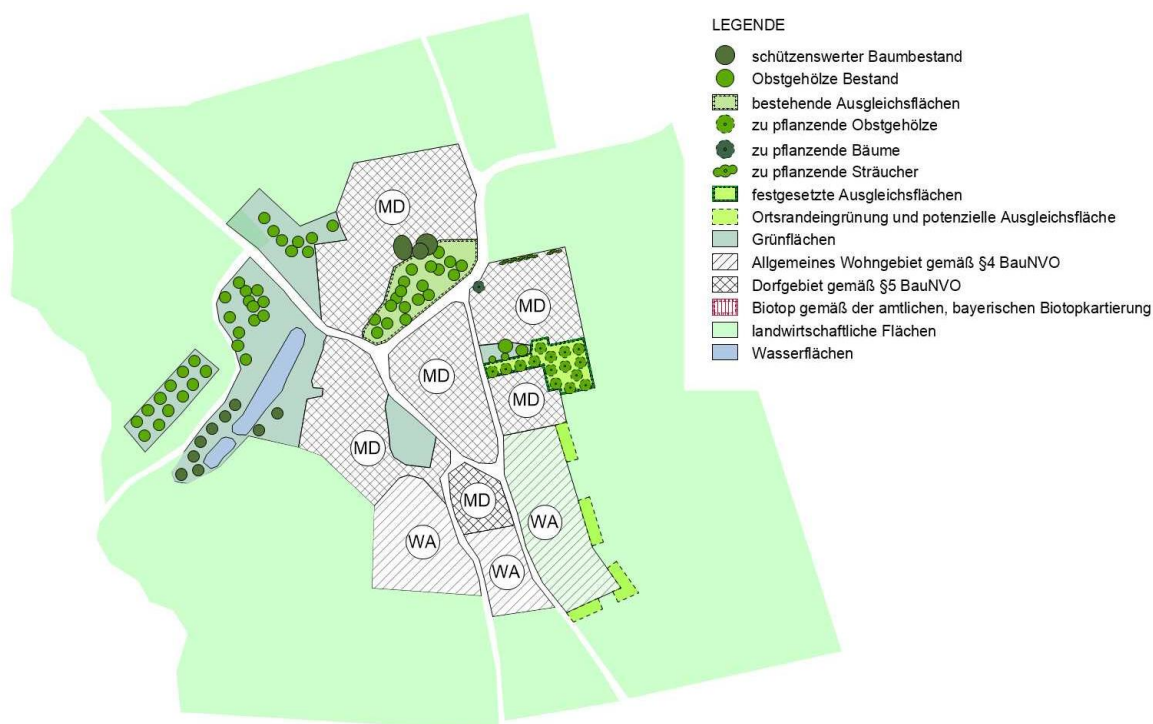


Abb. 18 Flächenaufteilung des Planungsgebiets

### 5.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft weiterhin Bestand hat und landwirtschaftlich genutzt wird.

### 5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen für die Landwirtschaft in einem Umfang von etwa 0,53 ha in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

### 5.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten zur Verminderung des Versiegelungsgrades.
- Pflanzbildung zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes auf den Gemeindeflächen.
- Anfallende Niederschlagswässer sind, so weit möglich, über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Da aktuell keine Bodengutachten o.ä. vorliegen, können in der vorbereitenden Bauleitplanung keine verbindlichen Aussagen getroffen werden. Die Eignung des Bodens ist durch entsprechende Bodenuntersuchungen oder Sickertests nachzuweisen. Dies hat spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein, ist das Regenwasserkanalnetz entsprechend dem Bedarf auszubauen.

- Die amtlich kartierten Biotop sind vor Baueinflüssen zu schützen. Es ist sicherzustellen, dass keine eutrophierten Oberflächenwasser in das Weiherbiotop gelangen und die Wanderungen der Amphibien nicht behindert werden.

Die Flächennutzungsplanänderung mit der Ausweisung neuen Wohngebiets umfasst ca. 0,53 ha. Die künftige Nutzung beansprucht intensiv genutzte Ackerflächen. Bei einer angenommenen GRZ von 0,4 müssten in etwa 6.400 Wertpunkten gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKomV) ausgeglichen werden. Die entsprechende Ausgleichsfläche könnte als Ortsrandeingrünung umgesetzt werden. Ausgehend von einer Aufwertung von 7 Wertpunkten pro m<sup>2</sup> von Intensivacker (A11 BayKomV) auf Mesophile Hecke (B112 BayKomV), wäre eine Ausgleichsfläche von ca. 913 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die bereits festgesetzten Ausgleichflächen auf den Flurstücken 1229/1 und 1245 sind zu erhalten und von Bebauung ausgeschlossen, ebenso das kartierte Weiherbiotop im Westen des Planungsgebiets.

### 6. Standortalternativen

Grundsätzlich ist durch die Bauleitplanung einer Zersiedelung der Landschaft durch die Ausdehnung kleiner Ortsteile wie Haberland in die freie Landschaft entgegenzuwirken. Aufgrund des Wohnbedarfs, der bestehenden Baulücke und der Nähe zu möglichen Arbeitsstätten, erscheint die Standortwahl im Ortsteil Haberland jedoch als vertretbar. Ferner ist eine Stärkung ländlicher Strukturen durch den Ausbau erschwinglichen Wohnraums für junge Familien zu begrüßen.

### 7. Quellenangabe:

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (FIS-Natur Online)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Berchtesgadener Land, 1994
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Südostbayern
- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000; Quelle: BayernAtlas
- [www.umweltbundesamt.de/daten/land-forstwirtschaft/beitrag-der-landwirtschaft-zu-den-treibhausgas#treibhausgas-emissionen-aus-der-landwirtschaft](http://www.umweltbundesamt.de/daten/land-forstwirtschaft/beitrag-der-landwirtschaft-zu-den-treibhausgas#treibhausgas-emissionen-aus-der-landwirtschaft)