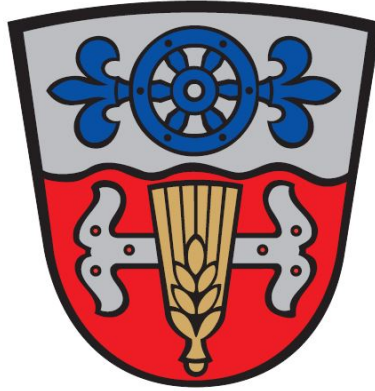


Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land



21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Bereich Wimpasing

Umweltbericht

Fassung: 27.07.2026

- ENTWURF -

Mühlbacher
und Hilse

Landschaftsarchitekten
PartGmbH

Maximilianstraße 18
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)8 61-230 84 83

info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan	3
1.2	Angaben zu Standort und Planungsumfang	3
1.3	Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze	4
1.4	Überblick über die Schutzgebiete und -objekte im Untersuchungsraum	5
2	Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung	7
2.1	Schutzgut Boden / Fläche	7
2.2	Schutzgut Wasser	9
2.3	Schutzgut Klima / Luft	12
2.4	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	14
2.5	Schutzgut Tiere	16
2.6	Schutzgut Mensch	17
2.6.1	Erholungsnutzung	17
2.6.2	Lärm / Immissionen	18
2.7	Schutzgut Landschaft	18
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	21
4.1	Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	21
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	21
5	Planungsalternativen	21
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	22
8	Zusammenfassung	22

Abbildungsverzeichnis (Titel teilweise gekürzt)

Abbildung 1: Änderungsbereich der 21. FNP-Änderung, ohne Maßstab	4
Abbildung 2: Lage der Biotope (rot) und des FFH-Gebiets (grün), Änderungsbereich (grau); ohne Maßstab	6
Abbildung 3: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern; o. M.	7
Abbildung 4: Darstellung der Gefahrenfläche für Hochwasser HQ100, und HQextrem sowie des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets; o. M.	10
Abbildung 7: Darstellung des wassersensiblen Bereichs (braun) und des Änderungsbereichs; o. M.	11
Abbildung 8: Bereich der Einzelhäuser im Norden des Änderungsbereichs	14
Abbildung 9: bestehendes Sägewerk im Osten des Änderungsbereichs	15
Abbildung 10: Blick von Westen auf die Eingrünung des Kieswerks	15
Abbildung 11: Mühlbach mit Gewässerbegleitgehölz südlich des Sägewerks	16
Abbildung 12: Lage und Einbindung des Änderungsbereichs in die Landschaft	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	22
---	----

Änderungen gegenüber der Fassung vom 28.03.2025 werden in roter Farbe dargestellt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Darstellung des geänderten Geltungsbereichs sowie des Kapitels 2.2 Schutzgut Wasser.

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

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

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

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

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

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

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (vgl. § 2a BauGB).

Das Büro Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH wurde mit der Erarbeitung des Umweltberichts beauftragt.

1.2 Angaben zu Standort und Planungsumfang

In den Änderungsbereich eingeschlossen sind alle bebauten Flächen von Wimpasing und entlang der Mühlstraße, die Betriebsflächen des Sägewerks sowie der Kiesverarbeitungsbetrieb inkl. seiner Betriebsanlagen sowie eines Bereichs südlich der Kiesverarbeitung zur Eingrünung (siehe Abb. 1).

Folgende Änderungen werden in der 21. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen:

- Darstellung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Mühlstraße als Allgemeines Wohngebiet sowie eines Mischgebiet in Wimpasing inkl. Ortsrandeingrünung
- Darstellung eines Teils des ehemaligen Kiesabbaubereichs bzw. jetzigen Kiesverarbeitungsbetriebs als Sondergebiet
- Die über die Jahre entstandenen Betriebsanlagen der Kiesverarbeitung entsprechen den Kriterien eines Gewerbegebiets und werden demnach entsprechend dargestellt.
- Darstellung eines Gewerbegebiets im Bereich des jetzigen Sägewerks
- Darstellung einer Ortsrandeingrünung

- nachrichtliche Darstellung des Denkmals im nördlichen Bereich von Wimpasing
- Darstellung der Verkehrsfläche zur Anbindung des Sonder- und Gewerbegebiets an die Verbindungsstraße zur B 20

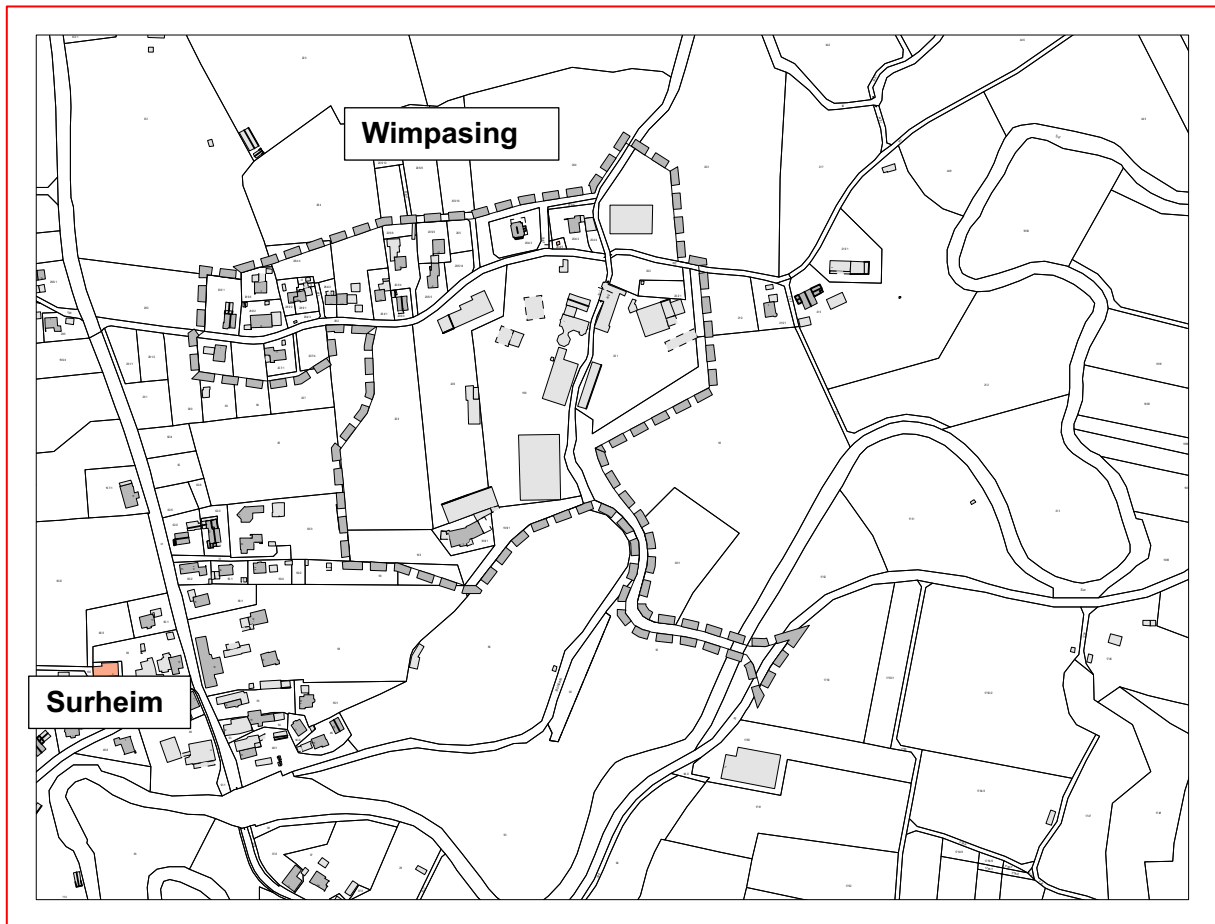


Abbildung 1: Änderungsbereich der 21. FNP-Änderung, ohne Maßstab

1.3 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu. Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (vgl. 7.1.1 G – LEP).

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern hat als Leitbild, dass die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden sollen. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. 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.

Folgende Ziele sind im Regionalplan u. a. gesetzt: 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. Überdeckte Gewässerstrecken sollen nach Möglichkeit wieder geöffnet und renaturiert, naturnahe Kleinstrukturen, wie Ranken, Baumbestände, Hecken oder Gräben, erhalten werden. An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden (vgl. Regionalplan B I 2.1 Z).

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. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen (vgl. Regionalplan B II 3.1 Z).

Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. An den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden (vgl. Regionalplan B II 3.2 Z).

Der Änderungsbereich der geplanten 21. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

1.4 Überblick über die Schutzgebiete und -objekte im Untersuchungsraum

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Bodendenkmäler bekannt, auf dem Flurstück Nr. 204/5 befindet sich jedoch das Baudenkmal D-1-72-130-85 Hofkapelle (eines früheren landwirtschaftlichen Anwesens).

Knapp außerhalb des Änderungsbereichs befindet sich das Biotop Nr. 8143-1017-001 „Teichbiotop südlich von Wimpasing“ (siehe Abb. 2).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „8143-371.03 Uferbereiche des Waginger Sees, Götzinger Achen und untere Sur“ liegt südöstlich des Änderungsbereichs (siehe Abb. 2).

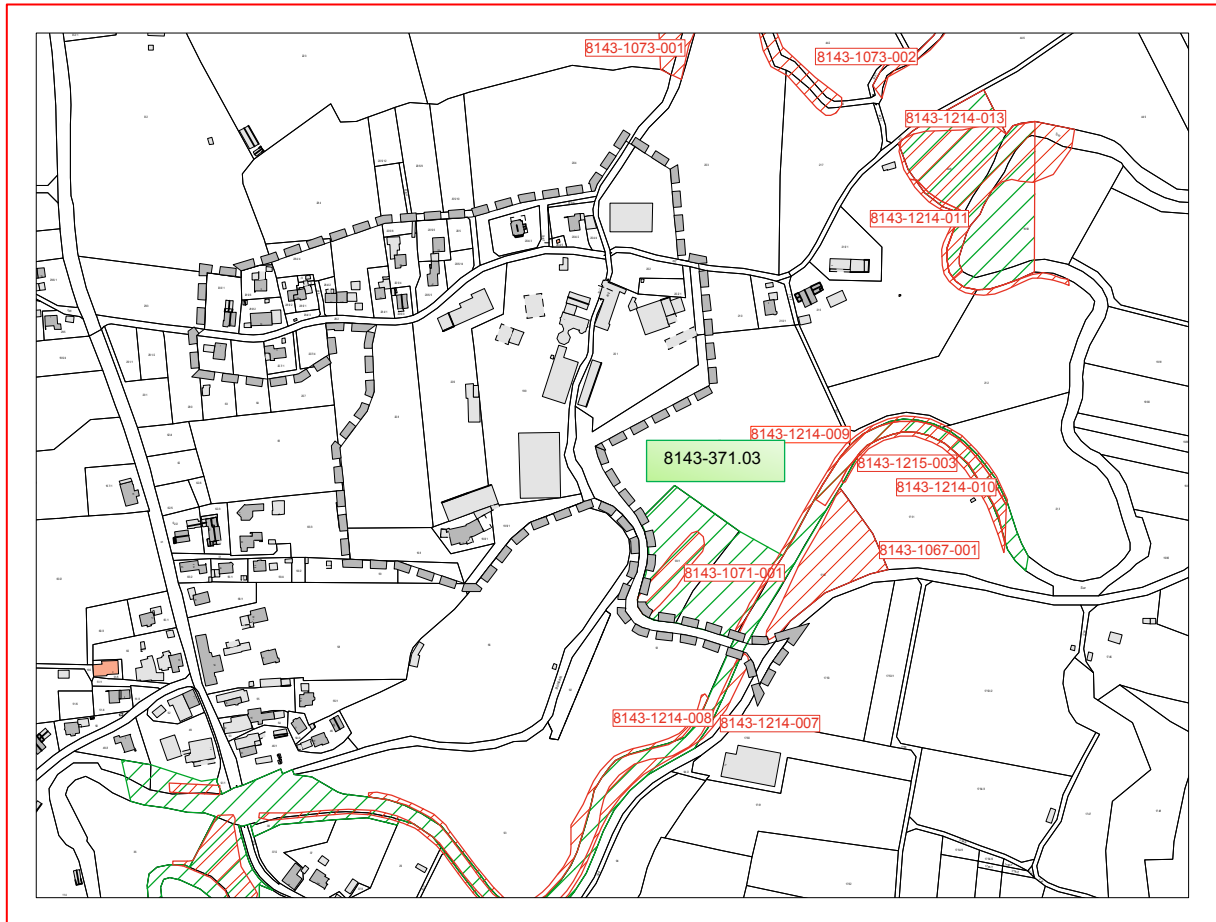


Abbildung 2: Lage der Biotope (rot) und des FFH-Gebiets (grün), Änderungsbereich (grau); ohne Maßstab

Erläuterungen

- | | |
|---------------|--|
| 8143-1067-001 | Auwald an der Sur mit Feldgehölz südlich von Himmelreich |
| 8143-1071-001 | Teichbiotop südlich von Wimpasing |
| 8143-1073-001 | Auwaldstreifen und Gewässerbegleitgehölze am Mühlbach nördlich von Himmelreich |
| 8143-1073-002 | Auwaldstreifen und Gewässerbegleitgehölze am Mühlbach nördlich von Himmelreich |
| 8143-1214-007 | Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur bei Surheim bis zur B 20 |
| 8143-1214-008 | Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur bei Surheim bis zur B 20 |
| 8143-1214-009 | Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur bei Surheim bis zur B 20 |
| 8143-1214-010 | Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur bei Surheim bis zur B 20 |
| 8143-1214-011 | Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur bei Surheim bis zur B 20 |
| 8143-1214-013 | Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur bei Surheim bis zur B 20 |
| 8143-1215-003 | Naturnahe Abschnitte der Sur sowie Verlandungsvegetation bei Surheim und Himmelreich |

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. Die Beurteilung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Zur Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurden verschiedene Datenquellen, wie das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Berchtesgadener Land, die Biotopkartierung Bayern sowie der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim herangezogen.

2.1 Schutzgut Boden / Fläche

Bestandsbeschreibung/Bewertung: Der Änderungsbereich ist naturräumlich dem Salzach-Hügelland zuzuordnen. Durch den würmeiszeitlichen Gletschervorstoß des Salzach-Vorlandgletschers entstand eine sanft hügelige Jungmoränenlandschaft.

Laut der Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern kommen im Änderungsbereich folgende Böden vor (siehe Abb. 3):

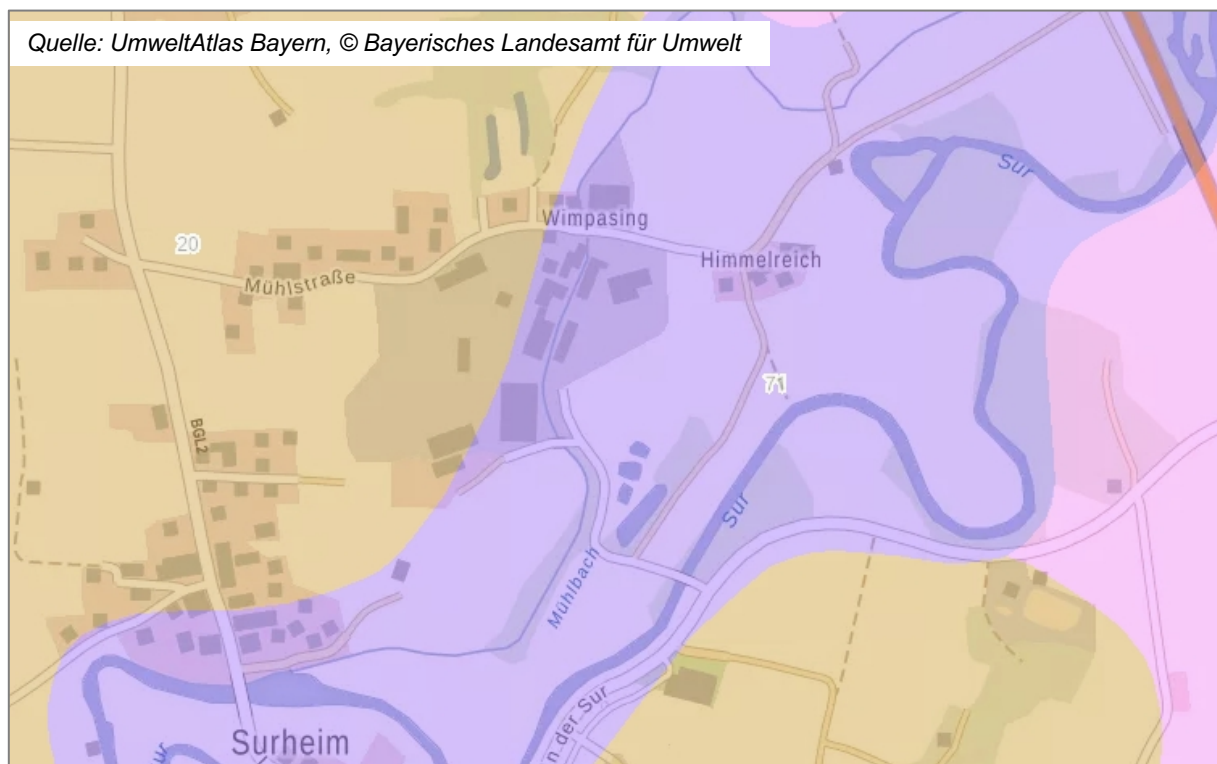


Abbildung 3: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern mit Darstellung der im Änderungsbereich vorkommenden Böden; o. M.

- Im nordwestlichen Bereich findet sich fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flusssmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (20) (vgl. Standortauskunft).
- Im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs besteht entlang der Sur ein Bodenkomples: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig (71) (vgl. Standortauskunft).

Bestandsbewertung:

Bodenfunktion	Bewertung*
Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial) sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit	<u>Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und biotopschutzfunktion):</u> Nur wenige Teile des Änderungsbereichs sind aus bodentechnischer Sicht unverändert. Der Großteil der Fläche wurde durch Kiesabbau, Überbauung sowie durch gärtnerische Gestaltung bereits stark geprägt. Der ursprüngliche Bodenaufbau ist kaum noch vorhanden. Das somit räumlich stark eingeschränkte Biotopentwicklungspotenzial kann in zwei Bereiche eingeteilt werden: Der südöstliche Teil des Änderungsbereichs wäre an ursprünglichen Standorten ein potenzieller Standort für grundwasserbeeinflusste Pflanzengesellschaften. Der nordöstliche Bereich wäre in seinen nicht versiegelten Bereichen ein potenzieller Standort für Pflanzengesellschaften ohne extreme Standortansprüche. <u>Natürliche Bodenfruchtbarkeit:</u> Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im UmweltAtlas als „mittel“ angegeben.
Funktion des Bodens im Wasserhaushalt inkl. Filter- und Pufferfunktion für Schwermetalle	<u>Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen:</u> Das Retentionsvermögen des Bodens wird im UmweltAtlas als durchweg „sehr hoch“, bzw. in kleinen Teilbereichen als „hoch“ angegeben. Dabei müssen aber folgende Aspekte berücksichtigt werden: Der Änderungsbereich des FNP ist überwiegend befestigt bzw. eine verdichtete Kiesabbaufäche. Der Bodenaufbau ist hier bereits gestört (Austausch des Unterbodens durch Kiestragschicht, hoher Abflussbeiwert der befestigten Flächen, Kiesabtrag). Somit hat der gesamte Änderungsbereich für die Wasserrückhaltung bei Niederschlagsereignissen tatsächlich nur eine sehr geringe Bedeutung. <u>Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe:</u> Im nordöstlichen Änderungsbereich kann von einer mittleren Pufferfunktion des anstehenden Bodens gegenüber Schwermetallen ausgegangen werden. Die hier anstehende Braunerde ist relativ durchlässig mit wenig Tonanteilen. Zu beachten ist aber, dass sich die Angaben auf ursprüngliche Böden beziehen. Im Bereich des Kieswerks wurde jedoch die ursprüngliche Oberbodenaufage entfernt, so dass hier filternde Bodenschichten fehlen. Der Gley im südöstlichen Änderungsbereich hat einen höheren Tonanteil, der diese Pufferfunktion erfüllen könnte, so dass hier von einem höheren Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe ausgegangen werden kann. Aber auch hier gilt, dass die bereits versiegelten Bereiche für das Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe keine Bedeutung haben.
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Es ist kein Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Änderungsbereichs bekannt.
Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	<u>Natürliche Ertragsfähigkeit:</u> Für die Landwirtschaft ist die hier vorkommende Braunerde durchaus von Bedeutung. Sie ist v. a. wegen der darunter liegenden Schotter-schichten sehr wasserdurchlässig und eignet sich auch aufgrund ihrer guten Durchwurzelbarkeit für eine Ackernutzung. Die Gleyböden befinden sich im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs. Sie verfügen über eine hohe Nährstoffverfügbarkeit (durch den hohen Humus- und Tonanteil im Boden), jedoch ist das pflanzenverfügbare Bodenwasser im Durchschnitt nur gering. Für die landwirtschaftliche Nutzung ist der Gley als Grünlandstandort von Bedeutung, wenngleich er beim Befahren bei Nässe oft matschig-pampig reagiert. Als Ackerstandort ist dieser Boden weniger geeignet.

* Grundlage für die Bewertung der Bodenfunktionen ist der UmweltAtlas Bayern.

Auswirkungen: Durch die geänderte Darstellung der derzeitigen Fläche für die Landwirtschaft in ein Wohn- und ein Mischgebiet sowie in ein Sonder- und ein Gewerbegebiet ergeben sich keine *bau- oder anlagebedingten Auswirkungen*, da die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung nur die aktuelle reale Situation wiedergibt und keine neuen Flächen als Baugebiete ausgewiesen werden.

Geringe *betriebsbedingte Auswirkungen* sind entlang der südlichen Zufahrtsstraße in Form von zusätzlichen Immissionen zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden / Fläche	gering	gering	gering	gering

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestandsbeschreibung/Bewertung: Der Mühlbach durchfließt das Gewerbegebiet von Süden nach Norden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die ca. 180 m südlich fließende Sur. Von ihr gehen Hochwassergefahren aus.

Errechnete Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) sowie eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}) (siehe Abb. 4) befinden sich im Bereich der südlichen Zufahrtsstraße zum Gewerbe- und Sondergebiet.

Auch die ca. 1,2 Kilometer entfernte Salzach bringt eine Hochwassergefährdung mit sich. Für sie gibt es ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (siehe Abb. 4).

Quelle: UmweltAtlas Bayern, © Bayerisches Landesamt für Umwelt



Abbildung 4: Darstellung der Gefahrenfläche für Hochwasser HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} sowie des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets; o. M.

	amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Salzach im Fall eines HQ ₁₀₀ (festgesetzt am 12.05.2026 durch LRA Berchtesgadener Land)
	Hochwassergefahrenfläche HQ ₁₀₀
	Hochwassergefahrenfläche HQ _{extrem}

Die südöstliche Hälfte des Änderungsbereichs liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (siehe Abb. 5). Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Quelle: UmweltAtlas Bayern, © Bayerisches Landesamt für Umwelt

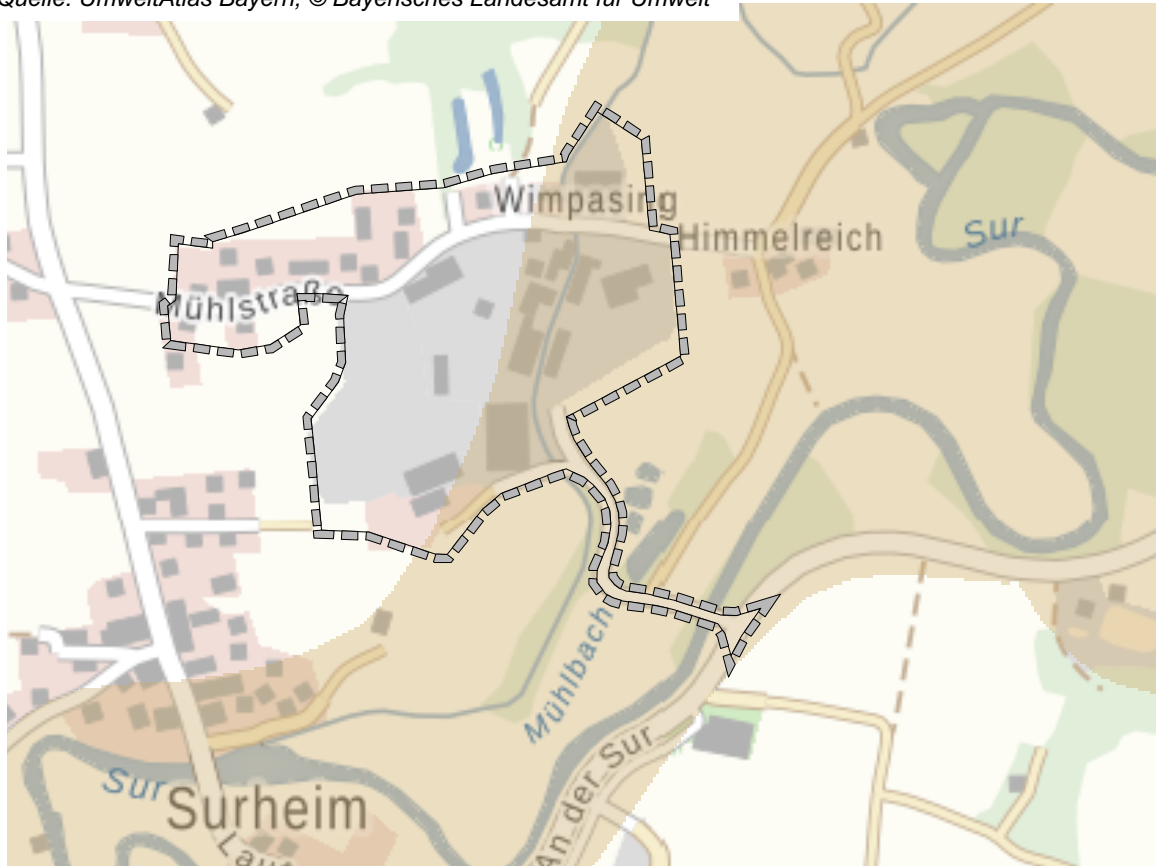


Abbildung 5: Darstellung des wassersensiblen Bereichs (braun) und des Änderungsbereichs; o. M.

Auswirkungen: Aufgrund der Flächennutzungsplanänderung werden keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer erwartet. Die in der 21. Änderung nun als Wohn-, Misch- und Sondergebiet dargestellten bisherigen Flächen für die Landwirtschaft liegen außerhalb der Gefahrenflächen für Hochwasser (HQ_{extrem} und HQ₁₀₀) sowie des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich.

Grundwasser

Bestandsbeschreibung: Der Grundwasserflurabstand wird in der Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern für die nordwestliche Hälfte mit mehr als zwei Metern angegeben, wogegen der Grundwasserflurabstand in der südöstlichen Hälfte des Änderungsbereichs als i. d. R. mit mehr als 1,3 m aber räumlich stark wechselnd angegeben wird. Tatsächlich kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Überdeckung des Grundwassers im Gebiet der Kiesverarbeitung nur sehr gering ist, während die höher gelegenen Bereiche (z. B. Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) ein weitaus dickere Überdeckungsschicht des Grundwassers haben.

Bestandsbewertung: Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Eingriffen ist im geplanten Sondergebiet aufgrund der (angenommenen) geringen Überdeckung sehr hoch. Die höher gelegenen Bereiche haben zwar eine dickere Überdeckung des gegenüber Eingriffen empfindlichen Grundwassers, doch die Qualität dieser Überdeckung kann variieren. Eine angenommenes dickes Kieslager über dem Grundwasserleiter (was in der Benachbarung einer Kiesabbaufläche durchaus möglich ist) weist nur ein geringes Filtervermögen auf, so dass die Fläche eine durchaus hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen aufweist.

Auswirkungen: Mit der Darstellung der Bereiche Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet wird die tatsächlich vorhandene Flächennutzung wiedergegeben. *Baubedingte Auswirkungen* werden hier nicht angenommen.

Anlagebedingt sind Stoffeinträge durch Straßenabwässer sowie über Regen und Nebel in Form von Schadstoffauswaschungen aus der Luft möglich. Die Möglichkeit der Stoffeinträge besteht jedoch bereits seit Jahrzehnten und verändert sich nicht durch die zeichnerische Anpassung des Flächennutzungsplans.

Betriebsbedingte Auswirkungen aufgrund der Flächennutzungsplanänderung werden nur in geringem Umfang erwartet, da die Änderung nur den bereits bestehenden Zustand darstellt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Wasser	keine	keine	keine	keine

2.3 Schutzgut Klima / Luft

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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		
durch den Klimawandel ausgelöste Aspekte	mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung	Berücksichtigung im Änderungsbereich
Hitzebelastung im Änderungsbereich	Anpassung von Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit angepasster Vegetation, an Hitze angepasste Beläge	festgesetzte Anlage von Grünflächen auf Bebauungsplanebene
Trockenheit	Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplans
Extreme Niederschläge	Versiegelungsgrad, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation,	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplans

* Sommerhalbjahr: April bis September, Winterhalbjahr: Oktober bis März

	Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz	
Starkwindböen und Stürme	Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion	Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf der Bebauungsplanebene

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)		
verstärkt zu berücksichtigende Aspekte	mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung	Berücksichtigung im Änderungsbereich
Energieeinsparung, Nutzung von regenerativer Energie	Wärmedämmung, Nutzung von erneuerbarer Energie, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption	Regelung energetischer Anforderungen über einschlägige Gesetze und Richtlinien
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen und Förderung der CO ₂ -Bindung	Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ -neutrale Materialien	Festsetzung von Pflanzung von Gehölzen zur Bindung von CO ₂ auf der Ebene des Bebauungsplanes

Bestandsbewertung: Ein Großteil des Änderungsbereichs wird bereits baulich bzw. für die Kiesverarbeitung genutzt und wirkt sich daher durch den geringen Anteil an bewachsener Fläche negativ auf das Kleinklima aus.

Auswirkungen: Durch die Umwidmung von Fläche für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet werden die rechtlichen Grundlagen für weitere Bebauung geschaffen. Bautätigkeiten ziehen geringfügige negative *baubedingte Auswirkungen* durch die Nutzung von Baumaschinen auf das Schutzgut Klima nach sich.

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus der Bebauung, die im aktuellen FNP noch als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen ist und nun der tatsächlichen Nutzung entsprechend dargestellt wird. Dies hat auf der FNP-Ebene keine direkten Auswirkungen auf das Schutzgut, schafft jedoch die Basis für die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden durch Ziel- und Quellverkehr hervorgerufen, der sich aufgrund der verstärkten Nutzung als Gewerbefläche einstellt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Klima / Luft	gering	keine	gering	gering

2.4 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung/Bewertung: Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft mit eingetragenen Einzelhäusern, Sägewerk sowie Kieswerk dargestellt. Der tatsächliche Bestand stellt sich aber ganz anders dar.

Entlang der Mühlstraße befinden sich mehrere Wohnhäuser, die von privaten Gärten umgeben sind (siehe Abb. 6).



Abbildung 6: Bereich der Einzelhäuser im Norden des Änderungsbereichs

Die Flächen im Änderungsbereich östlich des Mühlbachs sind fast vollständig versiegelt. Hier befindet sich ein Sägewerk (siehe Abb.7).



Abbildung 7: bestehendes Sägewerk im Osten des Änderungsbereichs

Der Bereich des Kieswerks wird im Westen von einer dichten Baum-/Strauchhecke begrenzt, die auf der aufgeschütteten Absturzsicherung (ca. 2 – 2,5 m Höhe) am Rande der ehemaligen Kiesabbaufläche (heutiges Kieswerk) gepflanzt wurde (siehe Abb. 8).



Abbildung 8: Blick von Westen auf die Eingrünung des Kieswerks

Die Nutzung als Gewerbe-, Wohn- und Sondergebiete lassen kaum Raum für naturnahe Bereiche. Wertvolle Pflanzenbestände und Lebensgemeinschaften, bedeutsame Verbindungsachsen und Lebensraumvernetzungen kommen im Änderungsbereich kaum vor. Zu den naturnahen Bereichen mit naturschutzfachlicher Bedeutung zählt der Mühlbach mit seinen

Gewässerbegleitgehölzen (siehe Abb. 9). Im Bereich des Sägewerks ist der Mühlbach jedoch teilweise verrohrt, so dass hier seine Funktion zur Lebensraumvernetzung aufgehoben ist.



Abbildung 9: Mühlbach mit Gewässerbegleitgehölz südlich des Sägewerks

Auswirkungen: Aufgrund der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan werden keine *bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Auswirkungen* auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt erwartet. Die geänderte Darstellung gibt lediglich die bereits seit Jahrzehnten bestehende Nutzung des Gebietes wieder.

Im geänderten Flächennutzungsplan ist an den Rändern des Änderungsbereichs eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Diese stellt eine Planungsabsicht der Gemeinde dar, die in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen ist. Somit können durch die Flächennutzungsplanänderung positive Effekte auf das Schutzgut Pflanzen (wie auch auf das Schutzgut Landschaft, vgl. Kapitel 2.7) festgestellt werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Pflanzen / biol. Vielfalt	gering positiv	gering positiv	gering positiv	gering positiv

2.5 Schutzgut Tiere

Bestandsbeschreibung/Bewertung: Innerhalb des Änderungsbereichs sind für die Fauna folgende Strukturen von Bedeutung:

- geschlossene Heckenpflanzung westlich des Kieswerks*
- geschlossene Heckenpflanzung nördlich des Kieswerks, entlang der Mühlstraße
- Mühlbachabschnitte inkl. Gewässerbegleitgehölz*
- Privatgärten mit Obstgehölzen im Wohngebiet

* (in der FNP-Änderung dargestellt)

Die geschlossenen Gehölzpflanzungen westlich und nördlich des Kieswerks bestehen aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern und haben eine Breite von mehreren Metern. Sie dienen u. a. als Versteck, Brut- und Aufzuchtplatz, Neststandort, Ansitzwarte und Nahrungsquelle. Weiterhin sind sie zur Vernetzung von Lebensräumen südlich und nördlich des Änderungsbereichs (Wald nördlich von Wimpasing und Gehölzbestände an der Sur) von großer Bedeutung. Eine Leitfunktion für z. B. Fledermäuse ist möglich, jedoch bisher nicht nachgewiesen.

Der Mühlbach und seine Begleitgehölze können in den südlichen und nördlichen Teilabschnitten als naturnah bewertet werden. Hier erfüllen die Gewässerbegleitgehölze die bereits bei der zuvor besprochenen Gehölzpflanzung aufgeführten Funktionen. Zudem bietet die enge Verzahnung des Fließgewässers mit seinem Begleitgehölz zusätzliche Lebensräume. Der Gewässerlauf an sich mit seiner naturnahen Ausprägung ist Lebensraum für Kleinlebewesen und somit auch Nahrungslieferant für weitere Arten.

Die Vernetzungsfunktion des Mühlbachs ist durch die ca. 95 m lange Verrohrung innerhalb des Sägewerksbereichs unterbrochen, was seine natur- und artenschutzfachliche Bedeutung schmälert.

Am nördlichen Änderungsbereichsrand befinden sich mehrere Einfamilienhäuser mit umgebenden Privatgärten, die nun als ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Diese Ansiedlung von Wohnhäusern hat sich über die Jahre entwickelt. Zwar sind einige dieser Privatgärten mit alten Obstbäumen ausgestattet, dennoch ist deren Bedeutung für den Artenschutz derzeit von untergeordneter Bedeutung.

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* auf das Schutzgut Tiere sind aufgrund der Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten, da diese keine baulichen Tätigkeiten innerhalb artenschutzfachlich bedeutsamer Bereiche zulässt.

Anlagenbedingte Auswirkungen werden nur in geringer Form erwartet, da so gut wie keine neuen Flächen als Baugebiet dargestellt werden.

Betriebliche Auswirkungen aufgrund der FNP-Änderung können sich in geringer Form aufgrund der nachfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Gewerbegebiets ergeben. Je nach Art der Nachfolgenutzung für das Sägewerk könnte sich die Nutzungsfrequenz der südlichen Zufahrtsstraße erhöhen. Diese wird bislang bereits durch die Transporte des Kieswerks stark frequentiert.

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

2.6 Schutzgut Mensch

2.6.1 Erholungsnutzung

Bestandsbeschreibung/Bewertung: Der Änderungsbereich umfasst fast bereits mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben bebaute Bereiche, ein Kieswerk sowie in geringem Ausmaß Flächen für die Landwirtschaft. Der derzeitige Nutzen für die Naherholung ist vernachlässigbar. Eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist für dieses Schutzgut nicht gegeben.

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* auf die Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten, da sich in der Nähe keine Naherholungsstrukturen befinden, die durch evtl. Bautätigkeiten im

geplanten Gewerbegebiet beeinträchtigt werden können. *Anlage- und betriebsbedingte* negative Auswirkungen auf das Schutzgut Erholungsnutzung können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Mensch / Erholungsnutzung	keine	keine	keine	keine

2.6.2 Lärm / Immissionen

Bestandsbeschreibung/Bewertung: Von den bestehenden gewerblichen Anlagen (Kieswerk, Sägewerk) gehen bereits Lärmemissionen aus.

Auswirkungen: Die Darstellung eines Gewerbegebiets mit der Absicht einer nachfolgenden Bebauungsplanung zur Ausweisung eines Gewerbegebiets wird Auswirkungen aufgrund geänderter Nutzungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Folge haben. Der Lärm-/Immissionsschutz der Anwohner wird auf der Ebene der aufzustellenden Bebauungspläne sichergestellt werden müssen. Negative betriebsbedingte Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden daher nur in geringem Maße erwartet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung/Bewertung: Der Änderungsbereich wird im Westen von einer dichten Landschaftshecke begrenzt. Im Norden bilden Obstbäume in den Privatgärten sowie die Gewässerbegleitgehölze des Mühlbachs eine Vernetzung mit der umgebenden Landschaft.

Im Osten besteht derzeit keine angemessene Eingrünung der bebauten Bereiche.

Im Süden fassen Hecken und eine Baumreihe entlang der südlichen Zufahrtsstraße die Bereiche des zum Kieswerk gehörenden Wohngebäudes und des Kieswerks ein. Einblicke aus dem Ortsteil Surheim in das Gelände des Kieswerks gelingen nicht, da (außerhalb des Änderungsbereichs) der Mühlbach mit seinen Gewässerbegleitgehölzen in der Blickachse liegt. Eine noch nicht ausreichende Eingrünung besteht entlang der Südseite des Wohngebiets an der Mühlstraße (siehe Abb. 10).

Quelle: UmweltAtlas Bayern, © Bayerisches Landesamt für Umwelt



Abbildung 10: Lage und Einbindung des Änderungsbereichs in die Landschaft

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet.

Anlagebedingte Auswirkungen können sich durch eine intensivere Nutzung/Bebauung des geplanten Gewerbegebiets ergeben. Um dem zu begegnen, wird an der östlichen Begrenzung des Sägewerks fast auf der gesamten Länge eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Eingrünung wird nur südlich der Mühlstraße auf einer Länge von knapp 50 Metern unterbrochen, um die Nutzung dieses Bereichs als Holzlager aufrechterhalten zu können. Eine zusätzliche, nach Osten verschobene Eingrünung würde zu einem nicht gewollten Rücksprung des Änderungsbereichs bzw. in der Folge zu einer Vergrößerung des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans führen. Da jedoch aus östlicher Richtung kaum Einblicke in den Bereich des geplanten Gewerbegebiets wahrscheinlich sind (außer dem in der Blickachse zum geplanten Gewerbegebiet mit Obstbäumen eingegrüntem Weiler Himmelreich befinden sich in diese Richtung nur Feldwege, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wälder), führt diese Unterbrechung der Eingrünung zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Weiterhin wird die dargestellte umfangreiche Eingrünung entlang der Ränder des Änderungsbereichs zu einer intensiveren Verzahnung von Bebauung und Landschaft führen, was sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen können sich aus der zukünftigen Nutzung des derzeitigen Sägewerksgeländes ergeben. Je nach Nutzungsart kann die Zufahrtsstraße aus dem Süden ggf. stark frequentiert werden.

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

2.8 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 sonst. Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	keine

2.9 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 gegenseitig, additiv oder synergetisch zusammenwirken.

Die Änderungen im Flächennutzungsplan sind für die Umwelt kaum relevant. Umwidmungen von Darstellungen, die für die Natur von Bedeutung sind (wie z. B. Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft), in Flächennutzungen mit hohem Versiegelungsgrad bzw. anthropogen stark genutzte Bereiche werden kaum vorgenommen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher kaum zu erwarten.

3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Flächennutzungsplan soll die langfristigen Planungen der Flächennutzung im Gemeindegebiet darstellen. Er dient als Gesamtkonzept. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die realen sowie die von der Gemeinde geplanten Nutzungen dar.

Neuerungen gegenüber den bisher gültigen Flächennutzungsplandarstellungen sind:

- Darstellung des Allgemeinen Wohngebiets (gem. der Außenbereichssatzung)
- Darstellung eines Mischgebiets
- Darstellung eines Sondergebiets sowie eines Gewerbegebiets im Bereich des Kieswerks
- Darstellung eines Gewerbegebiets im Bereich des Sägewerks
- Darstellung der Ortsrandeingrünung
- Darstellung der Verkehrsfläche zur Anbindung des Sonder- und Gewerbegebiets an die Verbindungsstraße zur B 20

Der Umweltzustand bliebe bei einer Nichtdurchführung der Planung unverändert, da in der vorliegenden FNP-Änderung keine umweltrelevanten Eingriffe dargestellt werden.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Darstellung von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

- Einbindung der bebauten Bereiche in die Landschaft
- Vernetzung von Lebensräumen

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Eingriffsregelung wird auf der Ebene der Bebauungspläne abgearbeitet. Entsprechende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich werden darin festgesetzt.

5 Planungsalternativen

Aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wurde gegenüber dem Vorentwurf der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans im Süden auf die Zufahrtsstraße begrenzt. Das zuvor in diesem Bereich mitaufgenommene FFH-Gebiet sowie die Fläche für die Landwirtschaft im nördlichen Anschluss an dieses bis zum geplanten Gewerbegebiet wurde wieder aus dem Änderungsbereich genommen, da hier keine Aussagen seitens der Gemeinde bzgl. einer geplanten geänderten Nutzung getroffen werden.

Im Zuge der Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde auch die Eingrünung des Gewerbegebiets diskutiert mit dem Schluss, dass auf ein Stück der Ortsrandeingrünung verzichtet werden kann, um den Belangen des jetzigen Nutzers nachkommen zu können und zugleich die Fläche des Gewerbegebiets nicht zu vergrößern.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde unter Zuhilfenahme folgender Grundlagen erarbeitet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Saaldorf-Surheim
- Baugesetzbuch (BauGB)
- naturschutzfachliche Grundlagen aus dem FIN-Web
- BayernAtlas
- UmweltatlasBayern
- „Der Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München)
- „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (Hrsg.: Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz. LABO, 2009)
- „Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ (Hrsg.: Bayerisches Geologisches Landesamt und Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2003)

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt betreffen, müssen überprüft werden. Gegebenenfalls müssen Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt werden.

8 Zusammenfassung

Schutzgüter Wasser und Mensch/Erholungsnutzung: Die Darstellung von Wohngebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet „Kieswerk“ entspricht den derzeitigen Nutzungen und wirkt sich somit nicht auf die Schutzgüter aus.

Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Tiere und Lärm: Die Auswirkungen werden nur gering sein, da keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen betroffen sind.

Schutzgüter Pflanzen/biol. Vielfalt und Landschaft: Diese Schutzgüter profitieren von der Flächennutzungsplanänderung. Ihre positive Entwicklung wird prognostiziert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: nicht betroffen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Boden / Fläche	gering	gering	gering	gering
Wasser	keine	keine	keine	keine
Klima / Luft	gering	keine	gering	gering
Pflanzen / biol. Vielfalt	gering positiv	gering positiv	gering positiv	gering positiv
Tiere	keine	gering	gering	gering
Mensch / Erholungsnutzung	keine	keine	keine	keine
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Landschaft	keine	gering positiv	keine	gering positiv
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Traunstein, den 27.07.2026



Dipl.-Ing. (FH) Helmut Mühlbacher
Landschaftsarchitekt

Literaturverzeichnis und Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): Der Gley, nasse Füße, Augsburg, Stand April 2007

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): FIN-Web, Naturräume, abgerufen am 12.03.2025,
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, Boden, Übersichtsbodenkarte M 1:25000, abgerufen am 12.03.2025, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, Natur, Biotopkartierung Flachland, abgerufen am 26.03.2025, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_natur_ftz/index.html?lang=de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren, Überschwemmungsgefahren, abgerufen am 12.03.2025
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN: Regionalplan Südostoberbayern (Fassung von 2001 inkl. aller Änderungen bis Mai 2020)

Gesetze und Verordnungen

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, Stand: 08.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, München

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) m.W.v. 02.04.2026

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND (2026): Amtsblatt Nr. 20 vom 12. Mai 2026, Bek. Nr. 2 Landratsamt Berchtesgadener Land, Überschwemmungsgebietsverordnung für das Überschwemmungsgebiet an der Salzach von Flusskilometer 41,540 – 59,400 (Gewässer I. Ordnung) auf dem Gebiet der Städte Freilassing und Laufen sowie der Gemeinde Saaldorf-Surheim im Landkreis Berchtesgadener Land